# CONSTRUCTION, BUILDING MATERIALS AND INFRASTRUCTURE MARKET in Poland

Entrepreneurship
Trade & Investment
Innovation & Technology
Business Tools
Small business profiles
Working with France

Business Info...

- Market Overview
  - Key demographic and econimic indicators
  - Key Factors Shaping Market Growth
  - Review of Pland's major regions
  - Opportunities
    - Non-Residential Construction
    - Housing
    - Transportation
  - Actual and Planned Projects
- Competitive Environment
  - Domestic Competition
  - International Competition
  - Competitive Advantage through Canadian Government Policies and Initiatives
- Government Procurement Regulations
- Market Logistics
  - Channels of Distributions
    - Agents and Distributors
    - Suggested Business Practices
    - Import Regulations
    - Local Standards, Certificates or Registrations
- Promotional Events
- Key Contacts and Support ServicesBibliography
- On-line Sources


## MARKET OVERVIEW

While the Polish construction sector is by far the largest in Central Europe, direct foreign investment in the construction and building materials market has been limited to date. Hoverver, foreign interest in build-operate-transfer (BOT) tenders and recent recent foreign purchases of several construction and construction materials companies suggest that the outlook is changing. In fact, quarterly trends in construction and industry sales indicate that with a 19.4% increase in value sales in 1997 over 1996, the construction sector dramatically outpaced total industry sales increases of 11.2%. Furthermore, an analytical breakdown of Poland's labour force reveals that industry and construction employ 32% of Poland's workforce, followed by agriculture (27.6%) and trade and communications (14.7%).

Poland's construction sector has been bolstered by recent privatization efforts. In fact, more than 90% of Poland's construction enterprises are now in the private sector. The production of construction enterprises in Poland grew by 6.4% in 1996 and accounted for 5.2% of gross domestic product (GDP). Despite consistent and steady growth, the real boom is yet to come. Overall industrial output was determined almost entirely by private companies involved in new construction and civil engineering projects, particularly the construction of highways, airports and sports facilities.

**Table 1. The Construction Materials and Equipment Market in Poland**
**1996-1998 (US$ millions)**

| | 1996 | 1997 | 1998 |
|---|---|---|---|

| | 1996 | 1997 | 1998* |
|---|---|---|---|
| Total market size | 1500 | 1850 | 2400 |
| Total local production | 1400 | 1600 | 2100 |
| Total exports | 500 | 550 | 600 |
| Total imports | 600 | 800 | 920 |
| Import from Canada | 0.8 | 12.0 | n/a |
| Canadian share of market (%) | 0.8 | 0.7 | n/a |

*Estimate.
Source: U.S. Department of Commerce, National Trade Data Bank, June 1998; Statistics Canada, 1998.

The dynamic expansion of Poland's construction industry directly coincides with the transformation of the country's economy, which is one of the fastest-growing markets in Europe. Heightened economic growth has stimulated demand for construction services from investors across Poland and around the world. Some examples of major projects include new office buildings, modern hotels and shops, modernization of existing buildings, a motorway construction project, and the reconstruction of motorways and buildings damaged during the devastating summer floods of 1997.

Demand for construction materials is expected to continue through the next decade for both housing and commercial projects. Canadian building products and finishing materials are sought in Poland due to their premium quality and competitive price. Canadian companies constitute strong competition for construction-sector companies from the United States, Germany, Sweden, Italy, Holland, Belgium and Poland. The domestic construction industry is quite competitive, although imported construction materials are considerably more valued by some Polish buyers.

Poland is Canada's second-largest market for construction and building materials in Central and Eastern Europe. Canadian exports to Poland totalled US$98 million in 1997, of which US$1.9 million comprised construction and building materials. Canada's total share of the Polish construction and building materials market reached 0.7% in 1997, down from 0.8% in 1996 (see Table 1). Table 2 highlights Canadian exports of construction and building materials to Poland as a percentage of total imports to that country.

**Table 2. Canadian Exports of Construction and Building Materials Versus Total Exports**
1993-1997 (US$ thousands)

| | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|---|---|---|---|---|---|
| Construction and building materials | 2,960.9 | 3,948.4 | 7,137.5 | 11,560.2 | 11,987.5 |
| Percent of total | 4.8 | 9.9 | 8.5 | 10.2 | 12.3 |
| Total | 62,322 | 39,981 | 84,465 | 113,306 | 97,786 |

Source: Industry Canada, based on data from Statistics Canada, 1998.

**Key Demographic and Economic Indicators**

Poland's population was 38.7 million in 1997, with a growth rate of 0.1% (see Table 3). As such, demand for construction and building development hinges less on population growth than on Poland's shifting urban-rural ratio, which reached 65:35 in 1997. The growing number of relatively wealthy urban dwellers (considered middle-class by Canadian standards) is an indication that average salaries are gradually rising to a level that would make conventional home buying more feasible for urban consumers.

| Table 3. Key Demographic Indicators, 1997 | |
|---|---|
| Population (millions) | 38.7 |

| | |
|---|---|
| Population growth rate (%) | 0.1 |
| Population by age (%) | |
| 0-14 | 21 |
| 15-64 | 67 |
| 65+ | 12 |
| Urban population (%) | 65 |
| Cities with over 1 million inhabitants | Warsaw - 1.8 million<br>Katowice - 1.5 million<br>Gdañsk - 1.4 million |
| Ethnic groups (%) | Polish - 97.6<br>German - 1.3<br>Ukrainian - 0.6<br>Belorussian - 0.3 |
| Source: U.S. Department of Commerce, National Trade Data Bank, 1998. | |

Another demographic consideration is that 67% of all Poles fall between the ages of 15 and 64 -- an increase of 1% over 1995. This reflects a significant increase in Poland's baby-boomer population, which is typically higher-income and predisposed to purchase a newly constructed or renovated home.

According to Poland's Government Centre for Strategic Studies (RCSS), the country's GDP will increase by 6% in 1998. Moreover, the GDP in the first quarter of 1998 was 6.5% higher than in the first quarter of 1997. In the first five months of 1998 construction output increased by 57.8% over the same period in 1997, and industrial output increased by 9.2%.

Domestic demand -- the key factor for continued growth -- will be bolstered by Poland's continually slowing inflation rate. In May 1998, 12-month inflation reached 13.3%, indicating a recovery to levels reached in October 1997, when 12-month inflation was 13.1%. The current government's plans call for inflation to be brought down below 10%.

A critical element for the sustainability of Poland's economic recovery and consumer demand is the level of unemployment. Poland's unemployment rate dropped to under 10% for the first time since 1989 when the official unemployment rate reached 9.8% in May 1998 (a 0.4% decrease from April).

However, exporters should note that there is still significant regional disparity in unemployment. Unemployment is very low in provinces such as Slaskie (6.2%), Malopolskie (7.1%), Mazowieckie (7.3%) and Wielkopolskie (7.8%), while in Warminsko-Mazurskie province the level of unemployment remains over 18%.

**Key Factors shaping Market Growth**

The political and economic developments that began in 1989 have spurred significant economic transformations in Poland, resulting in government privatization programs, higher rates of urbanization, and demand for improved transportation infrastructure. The progress of economic recovery is largely due to the sound fiscal and monetary policy maintained by successive governments, which have made strong public overtures encouraging Western investment, as well as trade with Western countries.

There are two important factors relating to the westernization and globalization of the Polish economy that have proven vital to its economic success. First, Poland represents one of Central and Eastern Europe's most successful "free market" transitions, culminating in membership in the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD) in 1996. The country has

also taken significant measures toward liberalizing investment and capital flows, and has encouraged trade. Poland's GDP grew by 6.9% in 1997 and is projected to grow 6% in 1998. Estimates point toward a further 5% to 6% growth through to the year 2001. Furthermore, industrial production has posted steady increases since 1994, largely as a result of strong growth in manufacturing. Activity in the construction and services sectors has jumped (particularly in the private sector), underpinned by Poland's high urbanization rate.

Second, Poland has placed strong emphasis on joining European and Euro-Atlantic institutions, demonstrating a profound interest in regional integration -- particularly under the aegis of the European Union (EU). Poland reached an Association Agreement with the EU in 1994, initiated accession negotiations in 1998, and is expecting to attain membership by 2002.

These factors have combined to produce significant demand for construction services and building materials, especially in Poland's housing and transportation sectors. The development of expedient and reliable transportation routes has become a national priority during Poland's economic development, creating the impetus for programs aimed at improving the country's transportation infrastructure. The accelerated use of road transport in every sphere of economic activity is creating problems for Poland's existing road network, which is ill-equipped to handle the axle loads and vehicle volumes required to service the rapidly developing economy. Indeed, Poland's current road transport bottlenecks could become an impediment to private sector development and foreign investment if they are not dealt with soon.

Despite the promise of Poland's construction and building materials import market, Canadian exporters should be aware of certain impediments to market entry. For example, Poland's participation in the EU may prove to be detrimental to Canadian exporters vis-à-vis EU exporters, as Poland moves toward elimination of duties on EU products and services. As Poland continues to develop its markets toward eventual membership in the European Union, there may be political contingencies that could hinder Canada's progress in the Polish import market.

Poland's current government coalition has ruled since 1997. A total of eight government transitions in recent years have impeded significant structural reform, especially privatization of major state enterprises. Although more than 70% of Poland's GDP is produced by the private sector, many key industries, such as transportation, remain in government hands. However, following government reorganization in early 1997, a number of economic-related ministries were consolidated, and the government's ownership of state-owned enterprises and regulatory functions were separated.

Privatization also received a boost when shares of companies participating in the Mass Privatization Program (MPP) were listed on the Warsaw Stock Exchange in the summer of 1997.

Other key issues determining building and construction development in Poland are the affordability of new homes to Polish consumers and, by extrapolation, the availability of financing. There are approximately 12.5 million households in Poland, although there appears to be a shortfall of at least 1.5 to 2 million housing units, not including the substantial number of units requiring renovation. Moreover, unemployment and "house price to income" ratios continue to limit consumer demand. Although the housing sector has been in a downward trend, the situation is expected to improve as a result of new financing measures introduced throughout the mid-1990s.

Since financing is a requisite for future development of Poland's housing industry, new financing options have emerged for construction companies and buyers.

Exporters should note that the problems in attaining interim financing for real estate development have eased. Polish banks have had restrictive lending policies and high interest rates (37% to 45%), but interest rates are decreasing (12%-25%) as Poland's economy strengthens and the banking sector opens to foreign competition. Western banks are engaged in Poland, and are willing to lend. International financial institutions, such as the World Bank and the European Bank for Reconstruction and Development (EBRD), do not generally finance residential developments, though both have programs to assist with infrastructure development and flood reconstruction projects. Venture capital companies and real estate fund managers are both active in Poland.

**Review of Poland's major regions**

Canadians seeking opportunities in Poland should not only focus on Warsaw. Poland's market is widely dispersed throughout the country. Approximately 35% of the population resides in rural areas. Poland's Parliament recently reformed the provincial (vojewod) layout across the country (effective January 1, 1999) and introduced a new system of local government administrative units. There are 16 provinces in Poland; the most densely populated urban centres are discussed below.

***Warsaw***

Warsaw is both the capital city of Poland and the seat of government for Mazowieckie province. The province consists of more than 5 million people (12.9% of Poland's total population). The city of Warsaw has a population of 1.8 million and is Poland's centre of government, business, science, education and finance.

***Poznań***

Wielkopolskie province in the midwestern region of Poland is one of the largest areas in the country. More than 3.3 million people inhabit Wielkopolskie province, including over 600 000 in the capital city of Poznań. In an analysis conducted by Empirica, a German-based research firm, Poznań ranked fifth among 155 regions in Central and Eastern Europe for investment and export opportunities.

***Katowice***

Slask province is one of the most urban and densely populated with 4.9 million residents, representing 12.7% of Poland's total population. Katowice is Poland's centre for the mining, metallurgy, chemical and automotive industries.

***Wroclaw***

Dolnoslanskie province has a population of 3 million, and its main industries include electromechanics, food processing, chemical, metallurgy and paper processing. Wroclaw (population 600 000) is located at the intersection of several important international east-west and north-south roadways, and possesses the largest railway network of Lower Sileasia and direct rail links with several major European cities.

***Kraków***

Malopolskie province, with 3.2 million residents, is home to 8.3% of Poland's population. Major industries in the region include education, food processing, pharmaceuticals, metallurgy, electronics, health services, research and high technology. Ninety-eight percent of Kraków's enterprises are in private hands. Moreover, Kraków (population 750 000) is an important European tourist centre with excellent rail and road connections to all major European cities, and is only 2.5 hours from Warsaw by express train.

***Gdañsk***

Pomorskie province is situated in northern Poland on the Baltic coast. A majority of the population of 2.2 million is concentrated in the tri-city area of Gdañsk, Gdynia and Sopot. The largest city, Gdañsk, is 330 kilometres away from Warsaw. Three major highways connect this region to the European motorway network. The Pomorskie coastal area has great potential for Canadian exporters, including the development and modernization of ports and transportation networks, housing construction, distribution centres and storage facilities.

**Opportunites**

Non-residential Construction

The potential market for commercial (non-residential) construction is undergoing massive growth. Like other Central European countries, Poland lacks high-quality, affordable office and retail space. The situation is particularly acute in Warsaw, where rents for prime office space average US$40-$50 per square metre per month. Many companies have begun to service this shortfall. It is estimated that total office real estate investment in Warsaw has reached US$1 billion and will top US$1.5 billion in 1999.

Poland is in need of modern office facilities compatible with international standards. Large (over 50 000 m²) multi-purpose business centres and other commercial buildings are appearing across Poland. Private sector capital is also playing a central role in the high-growth field of hotel construction. Demand for modern technologies, new building techniques, energy-saving materials and multi-purpose commercial developments has been stimulated by continuing privatization of the construction industry. There has also been a continual rise in the number of foreign companies active in the market, further spurring competitive growth.

**Housing**

The poor quality, limited size and unattractive locations of pre-1989 units have encouraged many residents to search for better accommodation. Although there is still a shortage of 1.5 to 2 million housing units, demand for building materials increased sharply in 1997, as the number of completed housing units increased. The average living area per dwelling was 96.6 m² in 1997. The increase in housing construction projects in 1997 may be the first sign that the housing crisis is being addressed. Ultimately, growth in demand is contingent upon the success of certain economic reforms, which aim to accelerate growth in wages, lower national unemployment and increase the number of dual-income families.

Another notable development in the housing sector is that the state no longer allocates housing or plays a significant role in the maintenance, operation or

allocates housing or plays a significant role in the maintenance, operation or distribution of housing units. Instead, ownership of housing has been transferred to local governments, while an increasingly vibrant private housing market continues to emerge.

The shifting government role in this sector has had two notable effects on current market trends. First, the general withdrawal of state support for the sector, the restitution of state-owned housing, and the privatization of construction and building material facilities have resulted in fewer market restrictions. Second, since the private sector share of housing output has been relatively small compared with that of the state, the withdrawal of government funding has depressed production and reduced overall employment in the industry. Table 4 illustrates the composition of completed housing projects in Poland from 1993 to 1996.

**Table 4. Housing Units Completed in Poland**
**1993-1996 (thousands)**

| Type of Housing | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 |
|---|---|---|---|---|
| Private | 33.4 | 33.4 | 34 | 40 |
| Co-operatives | 50.0 | 27.5 | 20 | 25 |
| Enterprises | 8.2 | 2.3 | 1 | - |
| City projects | 3.6 | 4.5 | 5 | 5 |
| **Total** | **95.2** | **67.7** | **60** | **70** |

Source: Canada Mortgage and Housing Corporation, 1997.

Canada's image of quality is associated with the concept of wood-frame house construction. Wood-frame house construction in Poland is increasingly accepted and financially attractive to the extent that such construction methods are now known as the "Canadian" house construction method. Canadian companies are well-suited to address significant export opportunities that have emerged in various residential housing construction subsectors in Poland. They include:

***Provision of Luxury Housing***

A promising niche market has emerged for the development of luxury gated communities in suburban areas of Poland's large cities. The type of housing most likely to succeed is tailored to the specific needs of the Polish client. Canadian companies able to offer a customized, flexible, personalized service to their clients should be successful. Land shortages in Poland's inner cities make suburban areas more attractive places to locate gated communities.

***Single-family Homes***

This subsector of the housing market will continue to be dominated by small and medium-sized firms, constructing 20 or fewer homes annually. Canadian firms could do well in Poland's urban areas such as Warsaw, Gdañsk, Kraków, Poznañ, Szczecin, Wroclaw and Katowice, and although volumes are typically smaller than in Canada, there are indications that profit margins may be higher.

***Partial Assembly of Housing Components***

Some exporters have reduced customs duties applicable to finished products by shipping partially assembled housing products (such as cabinet components or window profiles) and undertaking final assembly in Poland. The reduction of duties allows for greater price sensitivity and creates more room for healthier profit margins.

***Energy Retrofitting of Concrete Highrise Buildings***

There is a significant market for improvements in energy efficiency in Poland, as Polish energy prices rise to world levels. Analysts estimate that over 7000 buildings across Poland require energy-efficient retrofitting. The EBRD and the International Finance Corporation (IFC) have demonstrated a willingness to finance environmentally sensitive and energy-saving projects.

***Manufactured Housing***

Poland is one of Central Europe's most lucrative markets for manufactured housing. Prices for a 120-m² house are reported to be in the range of US$60 000 to US$80 000. Single-family housing is financially attractive, but demand remains limited by inadequate land supply and the high and volatile costs of rezoning, servicing land and developing infrastructure.

***Do-It-Yourself Market***

It is expected that in 1998 the renovation sector will be the largest area of activity in the Polish building market. While the do-it-yourself (DIY) subsector is promising, it is highly price sensitive. In terms of building materials, the best prospects exist in areas such as kitchen cabinets, pre-hung doors, drywall supplies and ceramic tiles, and the small consumer tools required for this type of work, such as impact drills, screwdrivers, cordless tools and wrench sets. Exporters may also wish to consider meeting Poland's demand for retail and distribution outlets to serve the DIY market. An efficient and accessible distribution system for every aspect of construction products needs to be established. Currently there are limited nationwide chains operating in Poland that can supply building products, finishing materials and tools in a consistent manner.

***Export of Construction Technologies and Building Materials***

In addition to the specific sectoral opportunities previously discussed, Poland requires efficient and modern production technologies to assist in the production of lower-density housing. While the Polish market offers key opportunities, in-depth market research is fundamental to identifying specific products in demand. As such, exporting a wide variety of products to Poland would be premature. Prices for materials are reportedly similar to those in Western Europe, although volumes are smaller. Poles are, nonetheless, very receptive to Canadian technology. The most promising openings are in areas such as insulating materials and other products to improve energy efficiency, house alarms and residential security technology, woodworking products and small consumer tools.

**Transportation**

***Roads***

Poland's transportation network, suffering from years of neglect, is in dire need of upgrade and refurbishment. In fact, only 15% of Poland's road system can be classified as "good quality"; more than 50% of roads do not meet "satisfactory" standards and require immediate upgrade work, and 35% are considered very poor. Indeed, Poland lacks multi-lane motorway capacity, and with only 226 000 kilometres of ageing hard-surfaced roads, the country aims to build more than 2600 additional kilometres of roadways.

Poland views highway construction as a top national priority, and

Poland views highway construction as a top national priority, and acknowledges that without satisfactory road infrastructure the country cannot take full advantage of the benefits of its central location in Europe and fully integrate with the EU. As such, Poland has developed an ambitious motorway-building program and aims to become a regional transportation hub. Moreover, the construction of new highways and the modernization of existing highways will create approximately 200 000 jobs and increase the State Treasury's income through taxes, licences and fees. These initiatives offer significant investment opportunities for Canadian companies interested in entering the Polish market.

For example, the tender for the upgrade of the 68-kilometre A4 motorway is the first build-operate-transfer (BOT) tender offered by the Polish government. The A4 runs east-west through southern Poland, connecting Katowice and Kraków, and has the highest traffic concentration in Poland. Through the Ministry of Transport and Maritime Economy, Poland plans to pursue the project with an EBRD loan of ECU 45 million. Major opportunities will emerge for companies providing consulting services, road safety and emergency equipment, and equipment for vehicle weighing stations.

Private financing is also being sought for other proposed motorway projects, including:

- the A1, to run north-south connecting Gdańsk, Warsaw, Katowice and Vienna;
- the A2, running east-west between Poznań and Warsaw, eventually culminating in the creation of a new, wider Berlin-Moscow highway; and
- the A3, running from the Baltic port of Szczecin to the border with the Czech Republic (Japan's Sumitomo Bank is reportedly considering the first private sector loan for this project).

Under the BOT law, foreign investors are allowed up to 90% participation in these development projects, each of which will involve a 30-year concession. All BOT tenders require minimal capital from potential concessionaires of US$12 million. The land under the proposed motorways has been purchased by the Polish government, which has provided no guarantees for EBRD, World Bank and European Investment Bank (EIB) loans.

***Railways***

The importance of the railway industry in Poland means that there is an urgent need for railway infrastructure development and modernization. Poland's central location in Europe necessitates integration of the country's railway system with the European network, and initiatives to improve the 25 000 kilometres of rail of the Polish State Railways (PKP) are crucial to the internationalization of Poland's overall transportation system.

Poland's rail system is the third largest in Europe, but in terms of quality of equipment and service, the country's standards are far behind those of North America and other EU countries. In fact, with only 11 500 kilometres of the country's 25 000 kilometres of railway networks currently electrified, analysts estimate that approximately 60 to 80% of PKP's rolling stock is outdated and requires refurbishment or modernization. The modernization of the Warsaw-Berlin connection, Poland's busiest and most profitable route, is already being carried out with a US$633 million EIB loan.

**Actual and Planned Projects**

Table 5 lists tenders recently opened in Poland that may be of particular

Table 5 lists tenders recently opened in Poland that may be of particular interest to Canadian companies wishing to enter the construction and transportation infrastructure sector.

**Table 5. Current Tenders for Construction and Transportation Infrastructure Projects in Poland**
**1998**

| Title | Procedure type | Awarding authority | Publication date |
|---|---|---|---|
| Poznañ - construction of the education and research building of Collegium Polonicum | Open | Central government | Apr. 7, 1998 |
| Szczecin - construction of noise barriers | Open | Central government | Mar. 17, 1998 |
| Szczecin - road modernization | Open | Central government | Feb. 10, 1998 |
| Warsaw - road work | Restricted | Central government | May 12, 1998 |
| Wroclaw - street modernization work | Open | Other | Apr. 10, 1998 |
| Szczecin - road viaduct rehabilitation | Open | Central government | May 5, 1998 |

Source: Tender Electronics Daily, 1998

**Transportation**

***Roads***

The vitality of the building market in Poland is linked directly to key investment programs that have targeted housing construction, highways, a gas pipeline, and industrial privatization. Some of these programs will receive financing from the World Bank, which is helping to develop the construction sector. The market for building materials and equipment is expected to show significant growth as a direct result of these programs and the investments associated with them.

Privatization is another crucial development in Poland's political landscape that will have a direct impact on the country's transportation infrastructure. Until 1997, the system of roads fell under the purview of the State Treasury and was administered by the federal government and local authorities. In the face of declining budget allocations to infrastructure development, the government allowed new entities (state-owned and private) to assume responsibility for the modernization of the road system and the development of Poland's transportation infrastructure. Moreover, the legal and administrative basis has been established to enable the introduction of new contributors to the improvement and development of Poland's road system.

The government has adopted the National Highway Program (NHP) to help meet demand for infrastructure development. Its aim is to establish a new system of toll roads to operate alongside existing transportation routes. The NHP entails construction of approximately 2500 kilometres of motorways to be built in Poland over the next 15 years, at a total estimated cost of US$8 billion. The plan, approved by Parliament in 1994, provides for the construction of four highways that will channel traffic between western and eastern Europe, effectively connecting the Baltic coast with the country's southern borders. Each segment of the highway will be built individually by prime contractors.

In October 1997, the World Bank approved a US$300 million loan to Poland in support of the Roads II Project. This project will expedite the modernization of

Poland's road sector and improve environmental and traffic safety policies initiated by the government. The project will also help to repair flood damage and assist in further integrating Poland into Europe's transportation networks.

***Railways***

The Polish railway modernization project involves refurbishment of the main railway line, which extends from Warsaw to Kunowice at the German border. The project includes the purchase of track rehabilitation machinery, signalling cables and equipment, power supply cables, steel parts for standard turnouts, as well as hot and flat wheel detection equipment. The EBRD has agreed to contribute US$[illegible]0 million, while other international agencies will provide US$275 million worth of funding. Cumulative financing for the project so far totals just over half of the estimated cost of US$580 million; the other half has yet to be obtained.

---

## COMPETITIVE ENVIRONMENT

### Domestic Competition

The domestic construction industry is vibrant, although Polish construction firms are typically small, and few are capable of building more than one or two houses simultaneously. Some local contractors have been resistant to adopting Western work habits, despite intensive training in Canadian methods This has proved detrimental to Canadian developers and prefabricated home builders because they must often rely on local companies for labour and subcontracts, and occasionally for construction supervision.

### International Competition

Poland is a member of the Central European Free Trade Agreement (CEFTA) with Hungary, the Czech Republic, Slovenia and the Slovak Republic. Poland is also a member of the World Trade Organization (WTO). In addition, Poland has an association agreement with the European Union (EU) -- the first step to becoming a full member -- and is a member of the Eastern European Free Trade Agreement (EFTA). Poland conducts 60% of its total trade with EU nations. The country has a trade deficit, which is almost entirely attributable to trade with OECD nations.

Due to Poland's membership in international trading organizations, foreign competition in the Polish construction and building materials sector is thriving. Market growth is also being fuelled by diminishing EU trade barriers. The Polish imported building products market is dominated by Germany (28%), Italy (16%), Belgium (7%) and the United States (7%). Despite Poland's physical distance from Canada and the distribution disadvantages resulting from the regionalization of Poland's economy, building materials constitute a significant and increasing portion of Canadian exports to Poland (see Table 2).

### Residential housing

There are many foreign housing construction companies operating in Poland, including firms from Germany, Sweden, Denmark, Norway, Lithuania, France, Austria, Finland, the United States, Australia and Canada. All foreign companies offer a diverse range of products and technologies, including wood-frame housing -- an increasingly popular option for developers in Poland. In fact, prefabricated buildings dominate Canada's volume exports to Poland; however, Canadian firms face strong competition from U.S., German,

Poland; however, Canadian firms face strong competition from U.S., German, Italian and Scandinavian companies.

**Highway Projects**

Following the establishment of relatively liberal tender rules, foreign interest in Poland's BOT projects is significant. For example:

- France's Bouygues, with experience in Hungary's BOT schemes, is reportedly among the front-runners for Poland's A4 tender;
- German company Hochtief and Phillip Holzman, one of the top German construction companies established in Poland, is also well placed for an A4 bid;
- France's GTMI -- also involved in Hungary's BOT projects -- is leading a consortium involving John Laing (United Kingdom), NCC (Sweden) and Straborg Bau (Germany), which is also in a strong position to secure the A4 contract; and
- A Polish consortium led by Budimex has joined with the U.K. firm Costain and the German firm Walter Bau for an A4 bid, but is unlikely to win. The largest Polish construction conglomerate, Mostostal, is also unlikely to receive the contract.

**Competitive Advantage through Canadian Government Policies and Initiatives**

Canadian companies can also seek assistance through the Program for Export Market Development (PEMD), a funding program administered by DFAIT to help Canadian companies develop export markets throught financial risk sharing. PEMD has four elements: capital projects bidding, trade addociation activities, market development strategies (MDS), and new-to-exporting companies.

Exporters can also consult WIN Exports, a database of Canadian exporters and their capabilitie, used by Trade Commissioners around the world and by Team Canada partners in Canada to match Canadian suppliers to foreign business leads and to share information on trade events.

Canadian companies can also consult the export Development Corporation (EDC), which offers export financing and insurance to Canadian exporters. Additionally, insurance can be provided for larger transactions that are subject to the terms and conditions established by the buyer. EDC prefers to work through letters of credit, bank credits or bank guarantees. Details and approval for financing will considered case by case. For more information, please contact EDC.

---

**Government Procurement Regulations**

Poland's public procurement law, in effect since January 1995 (January 1996 for local governments, or *Gmina*), applies to most acquisitions of construction by all government agencies, including local governments, foundations, associations and co-operatives.

Formal announcements are required for tenders exceeding ECU 20 000 (approximately US$25 000), and tender documents must contain specifications, selection criteria and terms and conditions for the contract. Unlimited tendering is the only option available to exporters, as all other procedures are restricted.

Offers are publicly opened, and participation is extended to all those legally, technically and financially able to perform the contract, including foreign companies. However, there are two elements of domestic preference in Poland's procurement policy. First, there is a mandated 50% domestic content for all goods and services provided (for construction, this means 50% of both raw materials and labour). In addition, domestic bidders are given a 20% price preference. According to implementation regulations, companies with foreign participation organized under the Joint Ventures Act of June 1991 may qualify for "domestic" status under procurement laws. There is also a protest/appeals process for tenders that are believed to have been unfairly awarded.

The Bulletin of Public Procurement *(Biuletyn Zomowien Publicnych)* is currently published twice a week. Subscriptions are available through Wydzial Wydawnectw I Poligrafi Gospodarstwo Pomocniecznie Urzendu Rady Ministrow, ul. Powsina 69/71, 09-903 Warsaw, Poland.

---

## Market Logistics

### Channels of Distributions

Due to the fact that national distribution and retail networks are underdeveloped in Poland, the first step in selling construction and building materials is finding a reliable distributor. In Poland, the term "distributor" implies a variety of wholesalers, manufacturers' representatives, agents or commissioned salespeople. Many deal with a particular sector or act as the sole agent for a specific product. Small to medium-sized building companies may be suitable agents, active in both the consumption and promotion of particular products within the construction and building materials sector.

Joint ventures have also proven to be successful for many Western businesses in Poland, as these partnerships establish a symbiotic relationship between the Canadian company and the Polish affiliate. For example, joint ventures provide Polish companies with access to current technologies and capital, while allowing Canadian firms access to the local business environment, networks of contacts and potential markets.

Although there are significant opportunities available to Canadian companies interested in entering the Polish construction and building materials market, exporters should be aware of the attendant risks. Most notable is the occasional lack of transparency in certain business, legal and regulatory environments. However, Canadian companies can circumvent potential problems by working closely with business experts operating in Poland. Many international business and consulting firms offer risk assessment services, market surveys and expert legal counsel for Canadian exporters.

### Agents and Distributors

In Poland, the term "distributors" often implies any type of Polish representative who will sell a product as a wholesaler, manufacturer's representative or agent. A Polish distributor may assume one or many of these roles, and act as importer and lead representative for the product in Poland. Foreign companies seeking a distributor in Poland are encouraged to find one who is experienced, knowledgeable and well connected to existing lines of distribution for similar products.

Increasingly, small Polish companies tend to assume the role of retailers and

distributors as they are actively involved in importing and taking possession of the product(s). Distribution networks will continue to expand in scope and complexity as industries and companies continue to privatize.

**Market-entry Considerations**

Although Canadian building products are widely accepted in the United States and Japan, Europe remains an important yet untapped export market. However, Europe's weak construction market, economic and regulatory barriers, and increased competition, combine to weaken growth opportunities for many segments of the Canadian construction and building products industry. The main constraint with regard to Canada-Poland trade in general, and the construction sector specifically, is a lack of awareness as to what Canadian companies can offer.

Despite these difficulties, some segments of the Canadian construction and building products sector have begun to export successfully to Central and Eastern Europe, particularly Poland and Russia. However, there are a number of obstacles for Canadian companies interested in penetrating the Polish market.

Financing will continue to be the greatest obstacle to growth in all construction sectors, although recent government banking and financing initiatives promise to improve the situation. The development of a competitive and effective mortgage system will increase the demand for new construction. Canadian mortgage lenders could consider Poland as a possible market. Moreover, if foreign investment continues to expand and the housing market recovers to the extent analysts predict, the Polish construction industry will likely post significant growth. **Suggested Business Practices**

Although Poland offers tremendous potential, the market is volatile and price-sensitive. In some cases, financing is limited, and the mortgage market is still developing. Canada's Building Industries National Sector Team believes that emphasis should be focussed on exchanging technological and building code know-how, mortgage financing systems, technical publications and promotional materials.

New exporters could learn valuable lessons from Canadian developers who have completed several housing projects. For example, the most successful Canadian construction companies possess working relations with credit financing organizations in order to help buyers obtain mortgage credit. These developers also take care of all administrative procedures for their clients, such as buying land and administering land ownership matters.

Many foreign suppliers are considering opening factories in Poland to eliminate paying customs duties, which are less favourable for Canadian products than for similar products imported from the EU. Currently, there are approximately 12 000 construction material manufacturers in Poland, the majority of which employ fewer than 50 workers.

**Import Regulations**

The Polish market is highly restrictive to foreign suppliers in the construction and building materials sector.

Poland adopted a harmonized tariff system following ratification of the GATT customs valuation code in 1989. Poland's current customs duty code has different rates for some commodities, depending on the point of export. Poland's association agreement with the EU and its membership in the

Poland's association agreement with the EU and its membership in the CEFTA grant member-country firms certain tariff preferences over Canadian competitors.

Moreover, exporters should note that while new regulations require a large number of products to have certification, the institutes involved in this process have been inundated with applications and are unable to meet deadlines in many cases. In the interests of meeting deadlines, as well as commitments to distributors and agents, exporters need to be aware of the lengthy certification process and the impact this may have on marketing schedules in Poland. Several foreign companies have also complained about testing of spare parts, vague information on costly testing fees, having to leave their product at the lab for the entire testing process, and the fact that all testing procedures occur in Poland.

Exporters should also note that several regulations affecting the housing sector were recently implemented, including:

The Building Law -- intended to rationalize construction regulatory procedures, reduce "under the table" construction activities, and implement modern technical standards for housing;

The Land Development Law -- rationalizes procedures for the allocation of land designated for building development;

The Premises Ownership Law -- clarifies policy in the area of private versus public ownership of housing, and introduces the concept that owners are fully responsible for the costs of maintaining their properties; and

The Tenancy and Housing Subsidies Law -- reforms rents and rental subsidies for low-income families, increases sanctions against illegal tenants, and reforms eviction procedures.

Other pending legislation will address incentives for the construction of affordable housing, the development of a network of regional building societies to administer dedicated housing-related savings schemes, and the renovation and modernization of large housing estates. The implementation of these housing regulations falls under the authority of one of the 2 500 local governments in Poland.

Should Canadian companies wish to purchase land for development purposes (industrial or commercial), permission must be obtained from the Ministry of Internal Affairs and Administration (Ministerstwo Spraw Wewnetrznych i Administracji). Negative rulings can be appealed to the Administrative Court (Sd Administracyjny). In order to purchase property in Poland, foreign investors must also be licensed to do business in Poland (a condition automatically met by all registered companies) and justify their need to acquire the property.

**Local Standards, Certificates or Registrations**

The Polish Standards Committee (PKN) has been the central institution responsible for ensuring general uniform standards for a wide range of products. Through its ministries, the Polish government determines which of these standards (identifiable by their PN prefix) is obligatory. Product standards designated by industry associations (marked by the prefix BN) are only valid for specialists in that industry. Both government and industry standards have received national status, are listed in a national directory, and

are available at the central library of the PKN.

No new standards exist for most new building products in the Polish market, although products are required to have documentation certifying that they are in conformity with existing standards. As such, products must receive technical approval, and exporters will need to produce documents issued by a designated research/development institute.

The Institute for Building Technology (ITB) is the central institution responsible for administering standards testing for a vast majority of building products and materials in Poland. Located in Warsaw, the institute is involved with the certification of siding, roof shingles, bricks and many other products.

Many products that have either received approval under, or are subject to, PN or BN standards still require the "B" safety certificate. Exporters are then required to obtain regulations governing standards for this certificate through the Polish Centre for Testing and Certification (PCBC) and follow a stringent certification process. Due to the need to gain separate "B" certification, Canadian exports meeting international standards (ISO, CE) may not receive Polish approval, pending appeals on technical grounds.

Exporters should note that all construction, alteration or demolition of residential buildings requires a building permit from the local government's department of architecture. The department may also issue an opinion regarding the zoning compliance of a proposed or existing structure, which may permit developers to begin construction prior to the completion of all documentation.

---

**Promotional Events**

There are almost 50 trade events presenting construction materials and house building technologies in Poland every year. Many of them have only recently been organized for the first time and, although touted as international events, will feature only one or two foreign companies. The first two listings below are major events offering significant opportunities for Canadian firms to promote their products. Both are organized annually.

| Event | Organizer |
|---|---|
| **BUDMA International Construction Fair**<br>January 26-29, 1999<br>Fair devoted to wide range of product groups, including fittings and sanitary materials, doors, windows and gates, roofing and insulating materials, machinery, tools, industrial chemicals, construction materials and ceramic tiles, buildings, building products and all forms of specialized construction. | **Poznañ International Fair**<br>ul. Golgowska 14<br>60-734 Poznañ, Poland<br>Tel: (48-61) 869-2592<br>Fax: (48-61) 866-5827<br>http://www.mtp.com.pl/en/menu.htm<br><br>North American contact:<br>**John Cash, President**<br>JC Exhibitions, Inc.<br>14652 Quail Trail Circle<br>Orlando, Florida 32837, U.S.A.<br>Tel/Fax: (407) 857-6450<br>E-mail: jcexh@BTInternet.com |
| **Housebuilding**<br>International House Construction and Interior Furnishing Fair<br>September 22-25, 1999 | **Gdañsk International Fair**<br>ul. Beniowskiego 5<br>80-382 Gdañsk, Poland<br>Tel: (48-58) 552-3600; 554-9200<br>Fax: (48-58) 522-2168<br>http://www.mtgsa.com.pl/ |
| **BUDEXPO - Stala Wystawa (Permanent Construction Exhibition)** | **Budownictwa Warsaw**<br>ul. Bartycka 26 |

Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 41-29-92; 40-32-50
Fax: (48-22) 40-42-28

*in Wroclaw:*
**Budownictwa Wroclaw**
54-613
ul. Krzemieniecka 60a
Wroclaw, Poland
Tel: (48-71) 57-47-16
Fax: (48-71) 57-42-15

**Roads & Traffic Poland**
October 6-8, 1999

**Miedzynarodowe Targi-Polska Sp.zo.o.**
ul. Koszykowa 24/12
00-553 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 622-3179, 622-3180
Fax: (48-22) 622-3176, 622-5789

## Key Contacts, and Support Services

### Canadian Government Contacts

**Canadian Embassy**
ul. Jana Matejki 1/5
00-481 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 629-8051
Fax: (48-22) 622-9803

**Department of Foreign Affairs and International Trade**
Central Europe Division (REC)
125 Sussex Drive
Ottawa, ON K1A 0G2
Contact: Dan Mrkich
Tel: (613) 992-1449
Fax: (613) 995-8756

**National Sector Team for Building Products**
235 Queen Street
Ottawa, ON K1A OH5
Tel: (613) 952-7195
Fax: (613) 952-8384

### Metals and Mineral-based Products

**Industry Canada**
Metals and Minerals Processing Branch
235 Queen Street
Ottawa, ON K1A 0H5
Tel: (613) 954-3381
Fax: (613) 954-3079

### Wood-based Products

**Industry Canada**
Forest Industries and Building Products Branch
235 Queen Street
Ottawa, ON K1A 0H5
Tel: (613) 954-3037
Fax: (613) 941-8084

**Department of Foreign Affairs and International Trade**
Market Support Division (TCM)
125 Sussex Drive
Ottawa, ON K1A 0G2
Contact: Clem Srour
Tel: (613) 996-0684
Fax: (613) 943-1103

**Natural Resources Canada**
Residential, Regulatory and Information Programs
580 Booth Street
Ottawa, ON K1A 0E4
Tel: (613) 996-7512
Fax: (613) 943-1590

**National Research Council**
Canadian Construction Materials Centre
Building M-24, Montreal Road
Ottawa, ON K1A 0P7
Tel: (613) 993-6189
Fax: (613) 952-0268

## Canadian Business Information Sources

**Export Development Corporation (EDC)**
151 O'Connor Street
Ottawa, ON K1A 1K3
Tel: (613) 598-2500
Fax: (613) 237-2690
Internet: http://www.edc.ca/
E-mail: export@edc4.edc.ca

**Alliance of Manufacturers & Exporters Canada**
75 International Boulevard, 4th Floor
Toronto, ON M9W 6L9
Tel: (416) 798-8000
Fax: (416) 798-8050
Internet: http://www.the-alliance.org/
E-mail: national@the-alliance.com

**Canada Commercial Corporation (CCC)**
50 O'Connor Street, 11th Floor
Ottawa, ON K1A 0S6
Tel: (613) 996-0034
Fax: (613) 995-2121
Internet: http://www.ccc.ca/
E-mail: info@ccc.ca

## Polish Government Offices in Canada

**Embassy of Poland**
443 Daly Avenue
Ottawa, ON K1N 6H3
Tel: (613) 789-0468
Fax: (613) 798-1218

**Consul General of Poland**
2603 Lakeshore Boulevard West
Toronto, ON M8V 1G5
Tel: (416) 252-5471
Fax: (416) 252-0509

**Trade Commissioner**
3300 Bloor Street West, Suite 2860
Etobicoke, ON M8X 2W8
Tel: (416) 233-6571
Fax: (416) 233-9578

**Consul General of Poland**
1500 Pine Avenue West
Montréal, QC H3G 2C8
Tel: (514) 937-9481
Fax: (514) 937-7271

Fax: (514) 937-7271

**Vice Consul and Trade Commissioner of Poland**
3501, avenue du musée
Montréal, QC H3G 2C8
Tel: (514) 282-1732
Fax: (514) 282-1784

**Consul General of Poland**
1177 West Hastings Street, Suite 1600
Vancouver, BC V6E 2K3
Tel: (604) 688-3530
Fax: (604) 688-3537

## Institutions Issuing Technical Certificates in Poland

**METALPLAST Building Elements Research and Development Centre**
ul. S. Chudoby 12
61-819 Poznań, Poland
Tel: (48-61) 814-07-02; 857-7295

## Polish Institutional Support for Housing Importers

**Panstwowy Zaklad Higieny (PZH)**
**Zaklad Higieny Komunalnej**
(Urban Hygiene Department)
ul. Chocimska 24
Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 49-40-51
Fax: (48-22) 49-35-13

**Ministry of the Economy**
Pl. Trzech Krzyz 5
00-950 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 693-5000
Fax: (48-22) 629-5201

**Ministry of Internal Affairs and Administration**
(Ministerstwo Spraw Wewnetrznych i Administracji)
ulica Batorego 5
02-591 Warsaw
Tel: (48-22) 621-0251
Fax: (48-22) 497-494

**Polish Agency for Foreign Investment**
Aleja Roz 2
00-559 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 629-57-17; 621-0623
Fax: (48-22) 621-8427

**Department for Housing & Urban Development**
(Centralny Urzd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast)
Slawomir Najnigier, President
ul. Wspolna 2/4
00-926 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 661-8111
Fax: (48-22) 629-5389

**ELEKTROMONTAZ Research and Development Centre for Electrical Installations and Building Equipment**
ul. Obrezezna 3
02-695 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 843-09-33; 843-0231
Fax: (48-22) 847-2651

**Institute for Building Technology (ITB)**
(Instytut Techniki Budowlanej)
ul. Filtrowa 1
00-950 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 825-04-71
Fax: (48-22) 825-13-13; 825-7730

**Polish Centre for Testing and Certification**
(Polskie Centrum Badan i Certifikacji)
ul. Kobucka 23a
02-699 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 647-0742
Fax: (48-22) 647-1222

**The Research-Development Centre for Insulation Industry Development**
(Centralny Osrodek Badawczo-Rozwojowy Przemyslu Izolacji Budowlanych)
ul. Korfantego 193
40-153 Katowice, Poland
Tel/Fax: (48-32) 58-35-53; 58-05-72; 58-13-73

**The Research-Development Centre for Insulation Industry Development**
(Centralny Osrodek Badawczo-Rozwojowy Technologii Instalacji -- COBRITI)
ul. Ksawerow 21
02-656 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 843-14-71
Fax: (48-22) 843-71-65

**The Polish Railway Modernization Project**

PKP CBZIS "FERPOL"
Andrzej Blasiak
ul. Grojecka 17
00-973 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 822-14-30; 822-5835
Fax: (48-22) 822-26-28

**Rail and Road Transportation**

**The Agency for Construction and Operation of Motorways**
(Agencja Budowy I Eksploatacji Autostrad)
Dr. Pawel Urbanik, President
ul. Chalubinskiego 4/6
00-928 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 824-43-65; 620-7053
Fax: (48-22) 830-05-84

**Chambers of Commerce and Business Associations**

**The National Chamber of Construction**
ul. Wierzbowa 9/11
00-094 Warsaw, Poland
Tel/Fax: (48-22) 827-39-24; 827-1177
Fax: (48-22) 827-0631

**Polish Chamber of Commerce of the Building Industry**
ul. Wspolna 2
00-926 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 628-3528; 661-8377

**Commercial Banks and Financial Institutions**

## Commercial Banks and Financial Institutions

**Bank Polska Kasa Opieki, SA**
**(PeKaO SA)**
ul. traugutta 7/9
00-950 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 656-0780
Fax: (48-22) 656-0453

**Bank Handlowy w Warszawie SA**
ul. Chalubinskiego 8
00-950 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 630-8625
Fax: (48-22) 630-8609

## Multilateral Development Bank Offices in Poland

**European Bank for Reconstruction and Development**
Lim Centre, Al. Jerozolimskie 65-79
15th Floor, Room 1510
00-697 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 630-7275
Fax: (48-22) 630-6551

**Polish Chamber of Commerce**
ul. Trebacka 4
00-950 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 26-02-21; 630-9600
Fax: (48-22) 27-46-73; 827-4673

**Small Business Chamber**
ul. Smocza 27
01-048 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 838-0172
Fax: (48-22) 838-3553

**Business Centre Club**
Palac Lubomirskich
Plac Zelaznej Bramy 2
00-136 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 625-3037
Fax: (48-22) 621-8420

**Powszechny Bank Gospodarczy SA**
Al. J. Pilsudskiego 12
90-950 odz, Poland
Tel: (48-42) 636-1470; 636-6244
Fax: (48-22) 636-7772

**Bank Slaski SA**
ul. Warszawska 14
40-950 Katowice, Poland
Tel: (48-32) 253-7281
Fax: (48-32) 253-7364

**Powszechna Kasa Osczednosci Bank Panstwowy**
**(PKO BP -- State Bank)**
Plac Bankowy 2
00-950 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 635-1784
Fax: (48-22) 635-2500

**International Finance Corporation**
ul. E. Plater 28
00-699 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 630-3444
Fax: (48-22) 630-6445

Fax: (48-22) 630-6445

**World Bank**

Intraco Building, 17th Floor
Stawki 2
00-193 Warsaw, Poland
Tel: (48-22) 635-0553
Fax: (48-22) 635-9857

**5. Bibliography**

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), *Housing Export Opportunities Series -- Poland*, 1997.

Gutkowski, Richard M. and Jan Kmita, *Transportation Infrastructure: Environmental Challenges in Poland and Neighboring Countries*, New York: Springer Verlag, 1996.

Polish Agency for Foreign Investment (PAIZ), *The Polish Construction Industry*, 1996.

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), *Poland -- 1997-1998 Annual Review*, April 1998.

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), *Poland -- 1997-1998 Annual Review, Second Draft Economic Survey*, May 1998.

Oxford Analytica, *Poland: Infrastructure Development*, 1995.

Oxford Analytica, *Poland: Fundamental Facts, Figures and Regulations*, March 1997.

United Nations, *Country Profiles on the Housing Sector: Poland*, Geneva: 1998.

---

**On-line Sources**

Poland Home Page
http://poland.pl/

Embassy Information: A Guide for Investors

http://www.polishworld.com/polemb/english/business/

Donosy Archive

http://info.fuw.edu.pl/donosy-english/

Business Polska

http://www.polska.net/

U.S. State Department Commercial Guides

http://www.state.gov/www/about_state/business/com_guides/index.html

Industry Canada (Strategis)

http://strategis.ic.gc.ca/

The Warsaw Voice

http://www.warsawvoice.com.pl/

Central Europe Online

http://www.centraleurope.com/

Polish Banks

http://www.inter.com.pl/Warsaw/index_banks.htm

Polish Central Statisical Office

http://www.stat.gov.pl/

Statistics Canada (Trade)

http://www.statcan.ca/trade/htdocs/index.htm

Tradeport

http://www.tradeport.org/ts/countries/poland/

Worldbank -- Country Overview

http://www.worldbank.org/html/schools/regions/eca/poland.htm

Warsaw Business Journal

http://www.ceebiz.com/

Department of Foreign Affairs and International Trade

http://www.dfait-maeci.gc.ca/

InfoExport

http://www.infoexport.gc.ca/

Canadian International Development Agency (CIDA)

http://www.acdi-cida.gc.ca/europe-e.htm

Trade Show Central

http://www.tscentral.com/

http://www.tscentral.com/

Date Modified: 2000 08 03

Important Notices

# MARCHÉ DE CONSTRUCTION, MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFRASTRUCTURE de transport en Pologne

Décembre 1998

## A) INFORMATION SUR LE SECTEUR

### 1) Aperçu du marché

Le secteur de la construction en Pologne est de loin le plus important d'Europe centrale, et les perspectives s'annoncent excellentes, comme en témoignent la participation des entreprises étrangères aux appels d'offres de construction, exploitation et transfert (CET) ainsi que les acquisitions récentes, par des intérêts étrangers, de plusieurs sociétés de construction et fabricants de matériaux de construction polonais. La valeur des constructions vendues a augmenté de 19,4 % en 1997 par rapport à 1996, dépassant les ventes industrielles totales de 11,2 %. En outre, la ventilation analytique de la main-d'oeuvre polonaise révèle que l'industrie et les chantiers emploient 32 % de la population active du pays, suivis de l'agriculture (27,6 %), du commerce et des communications (14,7 %).

La croissance de l'industrie polonaise de la construction a été alimentée par les récents efforts de privatisation. Désormais, plus de 90 % des entreprises de construction de la Pologne appartiennent au secteur privé. La production des constructeurs a grimpé de 6,4 % en 1996 et représentait alors 5,2 % du produit intérieur brut (PIB). Malgré une poussée constante et ininterrompue, on n'a pas encore connu en revanche l'expansion spectaculaire prévue. En effet, la production industrielle globale émanait presque entièrement de sociétés privées chargées de nouveaux projets de construction et de génie civil, particulièrement la construction d'autoroutes, d'aéroports et d'installations sportives.

**Tableau 1. Le marché des matériaux et de l'équipement de construction en Pologne, 1996-1998 (en M$US)**

| | 1996 | 1997 | 1998* |
|---|---|---|---|
| Total du marché | 1500 | 1850 | 2400 |
| Production locale totale | 1400 | 1600 | 2100 |
| Total des exportations | 500 | 550 | 600 |
| Total des importations | 600 | 800 | 920 |
| Importations en provenance du Canada | 11,6 | 12 | s.o. |
| Part canadienne du marché (%) | 0,8 | 0,7 | s.o. |

*Estimation.
Source : Département du Commerce des États-Unis, National Trade Data Bank, juin 1998; Statistique Canada, 1998.

L'expansion dynamique de l'industrie polonaise de la construction coïncide parfaitement avec la transformation économique du pays, qui vit une des

reprises les plus rapides d'Europe. La croissance économique vigoureuse a stimulé la demande de services de construction chez les investisseurs d'un bout à l'autre du pays et dans le monde. Quelques exemples de gros projets : nouveaux édifices de bureaux, hôtels et boutiques modernes, modernisation d'édifices existants, construction d'une autoroute et reconstruction de routes et de bâtiments endommagés durant les graves inondations de l'été 1997.

La demande de matériaux de construction est censée se maintenir au cours de la prochaine décennie, tant dans le secteur résidentiel que commercial. Or, les produits de construction et les matériaux de finition du Canada sont prisés en Pologne, à cause de leur grande qualité et de leur prix concurrentiel. Les entrepreneurs canadiens représentent donc des concurrents non négligeables pour les sociétés de construction des États-Unis, de l'Allemagne, de la Suède, de l'Italie, des Pays-Bas, de la Belgique et de la Pologne même. La concurrence des entreprises polonaises est aussi fort vive, bien que les matériaux de construction importés soient particulièrement recherchés de certains acheteurs polonais.

La Pologne constitue le deuxième marché en importance pour le Canada dans le domaine des services et des matériaux de construction en Europe centrale et orientale. Par exemple, les exportations canadiennes vers le territoire polonais ont totalisé 98 M$US en 1997, dont 1,9 million de services et de matériaux de construction. La quote-part du Canada dans ce marché atteignait 0,7 % en 1997, contre 0,8 % en 1996 (voir le tableau 1). Le tableau 2 met en lumière les exportations canadiennes de services et de matériaux de construction en Pologne exprimées en pourcentage du total des importations de ce pays.

**Tableau 2. Quote-part des exportations canadiennes de services et de matériaux de construction sur le total des exportations, 1993-1997 (K$US)**

| | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 |
|---|---|---|---|---|---|
| Services et matériaux de construction | 2 960,9 | 3 948,4 | 7 137,5 | 11 560,2 | 11 987,5 |
| Pourcentage du total | 4,8 | 9,9 | 8,5 | 10,2 | 12,3 |
| Total | 62 322 | 39 981 | 84 465 | 113 306 | 97 786 |

Source : Industrie Canada, d'après des données émanant de Statistique Canada, 1998.

**2) Facteurs déterminants pour la croissance**

Les transformations politiques et économiques amorcées en 1989 ont profondément bouleversé l'économie polonaise et donné lieu à des programmes de privatisation de l'État et à un taux élevé d'urbanisation tout en créant la demande d'une infrastructure de transport améliorée. Le redressement économique est attribuable en grande partie aux saines politiques budgétaires et monétaires adoptées par les gouvernements qui se sont succédé et qui ont accueilli à bras ouverts l'investissement des pays occidentaux et encouragé aussi le commerce avec l'Ouest.

Deux facteurs importants qui relèvent de l'occidentalisation et de la mondialisation de l'économie polonaise ont joué un rôle primordial dans le succès économique du pays. Premièrement, la Pologne est un des pays d'Europe centrale et orientale qui ont le mieux réussi la transition vers une économie libre, processus qui a culminé par son adhésion à l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) en 1996. Le pays a également mis en oeuvre de vastes mesures propices à la libéralisation de l'investissement et à l'apport de capitaux tout en encourageant le commerce.

à

Le PIB s'est accru de 6,9 % en 1997 et devrait progresser de 6 % encore en 1998. Les estimations fixent d'ailleurs à 5 ou 6 % la croissance de l'économie jusqu'à l'an 2001. En outre, la production industrielle n'a cessé d'augmenter depuis 1994, surtout en raison de la solide croissance qu'affichait le secteur de la fabrication. Les activités dans le domaine de la construction et des services ont monté en flèche (particulièrement dans le secteur privé), grâce au taux élevé d'urbanisation du pays.

Deuxièmement, la Pologne a tenu à adhérer aux organisations européennes et « euro-atlantiques » et a fait preuve d'un intérêt marqué pour l'intégration régionale, particulièrement sous l'égide de l'Union européenne (UE). Elle a conclu un accord d'association avec l'Union en 1994, a amorcé des négociations visant son accession en 1998 et devrait devenir membre à part entière en 2002 au plus tard.

Ces facteurs se sont conjugués pour susciter une demande substantielle de services et de matériaux de construction, en particulier dans les secteurs de l'habitation et des transports. La mise en place de circuits de transport rapides et fiables est devenue une priorité durant le développement économique de la Pologne, ce qui a donné le coup d'envoi aux programmes visant à améliorer les infrastructure du pays. Le recours intensif au transport routier dans toutes les sphères d'activité économique engendre des problèmes pour le réseau routier actuel, car celui-ci n'est conçu ni pour accepter les poids par essieu ni le trafic nécessaires pour desservir une économie en expansion rapide. Les embouteillages que connaît le pays en ce moment sur son réseau routier risquent même de devenir un obstacle au développement du secteur privé et à l'investissement étranger si une solution n'est pas mise en oeuvre sous peu.

Malgré l'avenir prometteur du marché à l'importation en Pologne dans le secteur des services et des matériaux de construction, les exportateurs canadiens ne doivent pas oublier que certaines barrières bloquent leur entrée sur le marché polonais : par exemple, l'adhésion du pays à l'Union européenne peut se révéler désastreuse pour les Canadiens, puisque la Pologne se dirige vers l'élimination des droits de douane sur les produits et services provenant des pays de l'UE. Au fur et à mesure que les marchés polonais s'étendent en vue de l'entrée du pays dans l'Union, il est possible qu'il devienne difficile pour les entreprises canadiennes de se tailler une place sur le marché à l'importation en Pologne à cause de considérations politiques.

La coalition gouvernementale actuellement au pouvoir tient les rênes du pays depuis 1997. La succession de huit administrations ces dernières années a freiné toute réforme structurelle en profondeur, surtout la privatisation des grandes sociétés d'État. Bien qu'une proportion de plus de 70 % du PIB de la Pologne soient le fruit de la production privée, bon nombre d'industries fondamentales, comme les transports, restent entre les mains de l'État. Cependant, à la suite de la réorganisation du gouvernement au début de 1997, quelques ministères à vocation économique ont été regroupés, et la propriété des entreprises ainsi que les fonctions réglementaires de l'État ont été séparées. La privatisation a aussi reçu un bon coup de pouce lorsque, à l'été 1997, les actions des sociétés participant au programme de privatisation de masse ont été inscrites à la bourse de Varsovie.

D'autres variables importantes déterminent la progression du secteur de la construction en Pologne : le prix abordable des nouvelles habitations pour les consommateurs polonais et, par extrapolation, la disponibilité du financement. Le pays compte environ 12,5 millions de ménages, mais il semble exister une pénurie d'au moins 1,5 à 2 millions d'unités d'habitation, sans compter le nombre d'unités qui doivent être rénovées. De surcroît, le taux de chômage de même que le ratio entre le prix des habitations et le revenu continuent de

même que le ratio entre le prix des habitations et le revenu continuent de limiter la demande à la consommation. Bien que le secteur de l'habitation affiche une tendance à la baisse, la situation devrait s'améliorer grâce aux nouvelles mesures de financement introduites tout au long des années 1990.

Étant donné que l'expansion future de l'industrie de l'habitation de la Pologne dépend du financement, de nouvelles options ont été créées à l'intention des sociétés de construction et des acheteurs.

Par ailleurs, les problèmes de financement provisoire aux fins de l'aménagement immobilier ont été partiellement résolus. Les banques polonaises appliquaient auparavant des politiques de prêt très restrictives et exigeaient des intérêts élevés (37 à 45 %), mais les taux se replient (12 à 25 %) depuis que l'économie du pays remonte la pente et que le secteur bancaire doit faire face à la concurrence étrangère, car les banques occidentales établies en Pologne sont prêtes, elles, à consentir du crédit. Les institutions financières internationales comme la Banque mondiale et la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD) ne financent pas généralement de projets d'aménagement résidentiel, mais offrent toutes deux des programmes d'aide à la mise en place des infrastructures et à la reconstruction par suite des inondations. Les sociétés de capital de risque et les gestionnaires de fonds immobiliers sont aussi actifs en Pologne.

**3) Aperçu des principales régions**

Les Canadiens qui recherchent des occasions d'affaires en Pologne ne devraient pas se limiter à Varsovie. En effet, le marché polonais est très étalé sur tout le territoire et environ 35 % de la population habitent les régions rurales. Le parlement polonais a récemment modifié l'aménagement des provinces (vojewod), et le nouvel aménagement entre en vigueur le 1er janvier 1999, tout comme le nouveau système d'unités administratives municipales. Il existe 16 provinces en Pologne; voici un aperçu des centres urbains ayant la plus forte densité de population.

***Varsovie***

Capitale de la Pologne et siège du gouvernement de la province de Mazowieckie, qui compte 5 millionsd'habitants (12,9 % de la population totale du pays). On trouve 1,8 million de personnes à Varsovie, qui représente aussi le coeur de l'administration gouvernementale, des affaires, des sciences, de l'éducation et des finances de la Pologne.

***Poznañ***

La province de Wielkopolskie se trouve dans la région du Centre-Ouest et est une des plus vastes du pays. Plus de 3,3 millions de personnes y habitent, dont plus de 600 000 dans la capitale, Poznañ. Dans une analyse réalisée par Empirica, une maison de recherche allemande, Poznañ a été classée au cinquième rang des 155 régions d'Europe centrale et orientale pour ce qui est des débouchés en matière d'investissement et d'exportation.

***Katowice***

C'est dans la province de Slaskie qu'on retrouve la plus forte proportion de régions urbaines et où la population est la plus dense, forte de ses 4,9 millions d'habitants, soit 12,7 % de la population totale. Katowice est le centre des activités reliées aux mines, à la métallurgie, aux produits chimiques et à l'industrie automobile.

***Wroclaw***

La province de Dolnolnskie compte 3 millions d'habitants. Ses principales industries sont l'électromécanique, la transformation des aliments, les produits chimiques, la métallurgie et la transformation du papier. Située au carrefour de plusieurs importantes routes internationales orientées est-ouest et nord-sud, Wroclaw (600 000 habitants) possède le plus vaste réseau ferroviaire de la basse Silésie et des liens ferroviaires directs avec plusieurs grandes villes européennes.

**Cracovie**

La province de Malopolskie compte 3,2 millions d'habitants, soit 8,3 % de la population de la Pologne. On y retrouve principalement les industries suivantes : éducation, transformation des aliments, produits pharmaceutiques, métallurgie, électronique, services de santé, recherche et haute technologie; 98 % des entreprises de Cracovie appartiennent au secteur privé. De plus, la ville compte 750 000 habitants et se révèle un important centre touristique européen grâce à d'excellents liens ferroviaires et routiers vers toutes les grandes villes européennes. Elle est située à seulement deux heures et demie de Varsovie par train rapide.

***Gdañsk***

La province de Pomorskie se trouve au nord, sur le littoral de la mer Baltique La majorité de ses 2,2 millions d'habitants est concentrée dans les trois villes de Gdañsk, Gdynia et Sopot. La plus imposante des trois, Gdañsk, se trouve à 330 kilomètres de Varsovie. Trois importantes autoroutes relient cette région au réseau européen. La région côtière de Pomorskie offre un solide potentiel aux exportateurs canadiens, y compris pour l'aménagement et la modernisation des installations portuaires ainsi que des réseaux de transport, la construction d'habitations, les centres de distribution et les installations d'entreposage.

**4) Principaux indicateurs démographiques et économiques**

La Pologne comptait 38,7 millions d'habitants en 1997 mais affichait un taux de croissance démographique de 0,1 % (voir le tableau 3). C'est donc essentiellement en fonction du ratio entre la population urbaine et rurale (qui a atteint 65:35 en 1997) et non pas en raison de l'augmentation de la population que la demande de services et de matériaux de construction progressera. Le nombre grandissant de résidents relativement bien nantis des régions urbaines (l'équivalent de la classe moyenne au Canada) témoigne de la hausse graduelle des salaires moyens jusqu'à un niveau qui mettrait davantage à la portée des consommateurs urbains l'achat d'une maison.

**Tableau 3. Principaux indicateurs démographiques, 1997**

| | |
|---|---|
| Population (millions) | 38,7 |
| Taux de croissance démographique (%) | 0,1 |
| Population par groupe d'âge (%) | |
| 0-14 | 21 |
| 15-64 | 67 |
| 65+ | 12 |
| Population urbaine (%) | 65 |
| Villes comptant plus de 1 million d'habitants | Varsovie - 1,8 million<br>Katowice - 1,5 million<br>Gdañsk - 1,4 million |

| | |
|---|---|
| | Gdañsk - 1,4 million |
| Groupes ethniques (%) | Polonais - 97,6<br>Allemands - 1,3<br>Ukrainiens - 0,6<br>Bélarussiens - 0,3 |

Source : Département du Commerce des États-Unis, National Trade Data Bank, 1998.

Une autre considération démographique entre en jeu : ainsi, 67 % de tous les Polonais ont entre 15 et 64 ans, ce qui représente une augmentation de 1 % par rapport à 1995. Ce phénomène reflète une poussée substantielle de la population de *baby-boomers* en Pologne, qui gagnent en général un revenu élevé et sont enclins à acheter une maison nouvelle ou rénovée.

Selon le Centre gouvernemental polonais d'études stratégiques, la Pologne verra son PIB grimper de 6 % en 1998. En outre, le PIB du premier trimestre de 1998 était de 6,5 % plus élevé qu'au premier trimestre de 1997 et, durant les cinq premiers mois de 1998, la production du secteur de la construction s'est accrue de 57,8 % par rapport à la même période l'année précédente, tandis que la production industrielle augmentait de 9,2 %.

La demande intérieure -- facteur déterminant d'une croissance soutenue -- sera amplifiée par la baisse ininterrompue du taux d'inflation du pays. Ainsi, en mai 1998, l'inflation sur 12 mois a atteint 13,3 %, dénotant un repli vers les niveaux d'octobre 1997, moment où l'inflation annuelle était de 13,1 %. Le gouvernement polonais a pour objectif de ramener l'inflation sous la barre des 10 %.

Le taux de chômage demeure un élément critique dont dépend la durabilité de la reprise économique et de la demande à la consommation en Pologne. Le chômage a chuté sous 10 % pour la première fois depuis 1989, le taux officiel se chiffrant à 9,8 % en mai 1998 (diminution de 0,4 % par rapport à avril).

Cependant, les exportateurs ne doivent pas oublier que les disparités sont encore très prononcées entre les régions sur le plan du chômage. Par exemple, le taux est très faible dans des provinces comme Slaskie (6,2 %), Malopolskie (7,1 %), Mazowieckie (7,3 %) et Wielkopolskie (7,8 %), alors qu'il s'élève à plus de 18 % dans la province de Warminsko-Mazurskie.

## B) DOMAINES OFFRANT DES DÉBOUCHÉS AUX CANADIENS

### 1) Construction non résidentielle

Le marché de la construction commerciale (non résidentielle) connaît une croissance phénoménale. En effet, à l'instar d'autres pays d'Europe centrale, la Pologne souffre d'une pénurie d'espace de bureaux et de magasins de grande qualité offert à des prix abordables. Varsovie subit cette situation avec une acuité particulière, car les loyers atteignent en moyenne entre 40 et 50 $US le mètre carré par mois pour de l'espace de bureau de premier ordre. Bon nombre d'entreprises ont commencé à combler ce vide, et on estime que l'investissement dans l'immobilier destiné à l'aménagement de bureaux à Varsovie totalise 1 milliard de dollars américains et atteindra 1,5 milliard en 1999.

La Pologne a besoin d'aménagements modernes de bureaux compatibles avec les normes internationales. De vastes centres d'affaires (plus de 50 000 $m^2$) à usages multiples et d'autres édifices commerciaux font aussi leur apparition à travers le pays. Les capitaux privés jouent par ailleurs un rôle fondamental dans le secteur à croissance rapide qu'est devenue la

construction hôtelière. La demande de technologie moderne, de nouvelles techniques de construction, de matériaux économiseurs d'énergie et d'aménagements commerciaux à usages multiples a bénéficié de la privatisation continue de l'industrie de la construction. Le nombre de sociétés étrangères présentes sur le marché polonais n'a jamais cessé de grimper non plus, d'où une croissance concurrentielle accélérée.

**2) Construction de logements**

Les unités d'avant 1989 étant de mauvaise qualité, de taille restreinte et mal situées, de nombreux résidents cherchent à se procurer un logement plus attrayant. Malgré une pénurie d'habitations qui persiste autour de 1,5 à 2 millions unités, la demande de matériaux de construction a monté en flèche en 1997, lorsque le nombre d'unités terminées a augmenté. La surface habitable moyenne par logement se situait à 96,6 m² en 1997. La poussée des projets de construction d'habitations en 1997 peut être le premier indice laissant croire qu'on s'attaque à la crise du logement. En bout de ligne, la croissance de la demande est tributaire du succès de certaines réformes économiques visant à accélérer la hausse des salaires, à abaisser le taux de chômage national et à multiplier le nombre de familles à double revenu.

Le secteur de l'habitation a suivi une autre évolution notable, c'est-à-dire que l'État n'affecte plus les logements et ne joue plus aucun rôle important dans l'entretien, l'exploitation ou la distribution des unités d'habitation. La propriété des logements a plutôt été transférée aux municipalités, et l'on observe la création d'un marché privé de l'habitation vigoureux.

Le nouveau rôle du gouvernement dans ce secteur a eu deux répercussions profondes sur les tendances actuelles. Tout d'abord, le retrait du soutien de l'État en général, la restitution des habitations détenues par le gouvernement de même que la privatisation des installations servant à la construction et à la fabrication de matériaux ont fait disparaître certaines des restrictions qui existaient sur le marché. Ensuite, comme la part des entités privées dans la production d'habitations était relativement faible par rapport au secteur public, le retrait du financement gouvernemental a infléchi la production et réduit l'emploi dans l'ensemble de l'industrie. Le tableau 4 illustre la nature des projets d'habitation qui ont été menés à bien en Pologne de 1993 à 1996.

**Tableau 4. Unités d'habitation terminées en Pologne, 1993-1996 (en milliers)**

| Type d'habitation | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 |
|---|---|---|---|---|
| Privée | 33,4 | 33,4 | 34 | 40 |
| Coopérative | 50 | 27,5 | 20 | 25 |
| Entreprise | 8,2 | 2,3 | 1 | - |
| Projet urbain | 3,6 | 4,5 | 5 | 5 |
| **Total** | **95,2** | **67,7** | **60** | **70** |

Source : Société canadienne d'hypothèques et de logement, 1997.

La réputation de qualité du Canada est associée à la construction à ossature en bois. Ce type de construction jouit d'une popularité grandissante en Pologne et présente des avantages sur le plan financier, dans la mesure où ces méthodes sont désormais connues comme les méthodes « canadiennes ». Les entreprises canadiennes sont bien placées pour répondre aux débouchés importants en matière d'exportation qu'offrent divers sous-secteurs de la construction résidentielle au pays. Il s'agit notamment des suivants :

***Habitations de luxe***

Créneau prometteur qui a vu le jour dans les banlieues cossues à périmètre de sécurité des grandes villes polonaises. Le genre d'habitation le plus recherché sera adapté aux besoins spécifiques du client. Les entrepreneurs canadiens qui sont capables d'offrir un service souple et personnalisé perceront donc sur ce marché. La pénurie de terrains dans les centre-villes rendent les zones suburbaines plus attrayantes pour la création de communautés à périmètre de sécurité.

***Unifamiliales***

Ce sous-secteur du marché de l'habitation continuera d'être dominé par des petites et moyennes entreprises construisant chacune au plus 20 maisons par année. Les sociétés canadiennes pourraient réaliser d'excellentes affaires dans des régions urbaines comme Varsovie, Gdañsk, Cracovie, Poznañ, Szczecin, Wroclaw et Katowice; bien que les volumes soient généralement plus faibles qu'au Canada, il semble que les marges bénéficiaires soient plus avantageuses.

***Assemblage partiel d'éléments d'habitations***

Certains exportateurs profitent d'une réduction des droits de douane applicables aux produits finis en expédiant des articles partiellement assemblés (composantes d'armoires ou cadres de fenêtres) dont le montage sera terminé en Pologne. La réduction des droits permet une plus grande sensibilité aux prix et laisse une marge de profit plus grande.

***Réhabilitation thermique d'édifices élevés en béton***

La recherche de l'efficience énergétique crée un immense marché en Pologne, à un moment où les prix de l'énergie au pays se rapprochent des prix mondiaux. Les analystes croient que plus de 7000 édifices ont besoin d'être rénovés pour devenir efficients sur le plan thermique. La BERD et la Société financière internationale se sont montrées prêtes à financer des projets axés sur la protection de l'environnement et l'économie d'énergie.

***Habitations industrialisées***

La Pologne représente un des marchés les plus lucratifs d'Europe centrale quant à la fabrication d'habitations industrialisées. Le prix d'une maison de 120 m² se situerait aux alentours de 60 000 à 80 000 $US. Les unifamiliales sont attrayantes en raison de leur prix, mais la demande reste limitée à cause de la pénurie de terrains et des coûts variables du rezonage, des services et de l'infrastructure.

***Marché des autoconstructeurs***

On s'attend à ce que le secteur de la rénovation devienne le plus gros champ d'activité du marché polonais de la construction en 1998. Bien que le sous-secteur de l'autoconstruction soit attirant, il demeure cependant très sensible aux prix. Pour ce qui est des matériaux de construction, les meilleures perspectives surgissent dans des domaines comme les armoires de cuisine, les portes montées, les fournitures destinées aux cloisons sèches et les carreaux de céramique, sans oublier les petits outils, comme les perceuses à percussion, les tournevis, les outils sans fil et les trousses de clés à douille. Les exportateurs devraient aussi envisager de combler la demande de points de distribution et de vente au détail desservant le marché des

autoconstructeurs. Un système de distribution efficient et accessible pour tous les aspects des produits de la construction doit être mis en place. À l'heure actuelle, il existe des chaînes limitées à l'échelle du pays qui peuvent fournir en toute fiabilité des produits de construction, des matériaux de finition et des outils.

***Exportation de technologies de construction et de matériaux***

Outre les débouchés sectoriels spécifiques mentionnés précédemment, la Pologne a besoin de technologies efficientes et modernes pour la production d'habitations à faible densité. Bien que le marché polonais offre des possibilités alléchantes, il est vital de procéder à une étude de marché approfondie pour déterminer les produits qui sont spécialement en demande. L'exportation d'une grande diversité de produits vers la Pologne serait donc prématurée. Le prix de vente des matériaux semble être semblable à ceux de l'Europe de l'Ouest, mais les volumes sont plus faibles. Les Polonais sont toutefois très réceptifs à la technologie canadienne. Les débouchés les plus prometteurs se retrouvent dans des domaines comme les isolants et autres produits destinés à améliorer l'efficience énergétique, les systèmes d'alarme et la technologie de sécurité résidentielle, les produits de menuiserie et les petits outils.

**3) Transport**

***Routes***

Après avoir été négligé pendant des années, le réseau de transport de la Pologne a cruellement besoin d'être modernisé et remis en état. En effet, seulement 15 % des routes polonaises peuvent être considérées « de bonne qualité », plus de 50 % ne répondent pas à des normes satisfaisantes et nécessitent des travaux immédiats, tandis que 35 % sont de qualité très médiocre. Le pays ne dispose d'ailleurs d'aucune autoroute à plusieurs voies, se contentant de 226 000 kilomètres de routes en dur qui se détériorent; on prévoit cependant construire plus de 2 600 kilomètres de routes carrossables.

Pour le gouvernement, la construction de routes constitue la priorité nationale, et il reconnaît qu'en l'absence d'une infrastructure routière satisfaisante, le pays ne peut profiter pleinement de tous les avantages de son emplacement, au centre de l'Europe, ni s'intégrer parfaitement à l'Union européenne. Voilà pourquoi la Pologne s'est dotée d'un programme ambitieux d'aménagement d'autoroutes et a pour objectif de devenir une plaque tournante du transport dans la région. De plus, la construction de nouvelles routes et la modernisation du réseau existant créeront à peu près 200 000 emplois et garniront les coffres de l'État par le truchement de taxes, d'impôts, de permis et de droits. Ces initiatives s'assortissent d'importantes possibilités d'investissement pour les entreprises canadiennes intéressées à accéder au marché polonais.

Par exemple, l'appel d'offres visant la remise en état de l'autoroute A4, longue de 68 kilomètres, est le premier contrat de construction-exploitation-transfert (CET) lancé par le gouvernement polonais. L'autoroute A4 s'étend d'est en ouest dans le sud du pays, reliant Katowice et Cracovie; on y retrouve la plus forte densité de trafic de la Pologne. Par l'entremise du ministère des Transports et de l'Économie maritime, le pays prévoit mener le projet à bien avec l'aide d'un prêt consenti par la BERD de 45 millions d'écus. Cette situation engendre d'énormes débouchés pour les sociétés qui assurent des services de consultation, les fabricants de matériel de sécurité et d'urgence ainsi que de matériel destiné aux postes de pesée.

L'État recherche aussi des fournisseurs privés de capitaux pour d'autres

L'État recherche aussi des fournisseurs privés de capitaux pour d'autres projets de construction d'autoroutes :

- A1, orientée nord-sud et reliant Gdañsk, Varsovie, Katowice et Vienne;
- A2, orientée est-ouest et reliant Poznañ et Varsovie, qui donnerait lieu à l'aménagement d'une nouvelle autoroute plus large entre Berlin et Moscou;
- A3, qui s'étend du port de Szczecin, sur la mer Baltique, jusqu'à la frontière de la République tchèque (il semble que la banque Sumitomo du Japon envisage d'être le premier investisseur privé dans ce projet).

En vertu de la loi régissant les contrats CET, les investisseurs étrangers ont le droit d'acquérir une participation de 90 % dans ces projets d'aménagement, qui s'assortissent chacun d'une concession de 30 ans. Tous les appels d'offres CET exigent que les concessionnaires disposent d'un capital minimal de 12 millions de dollars américains. Les terrains sur lesquels passeront les autoroutes ont été acquis par le gouvernement polonais, qui n'a fourni aucune garantie pour les prêts consentis par la BERD, la Banque mondiale et la Banque européenne d'investissement (BEI).

***Voies ferrées***

L'importance de l'industrie ferroviaire en Pologne signifie qu'il est urgent de développer et de moderniser l'infrastructure ferroviaire. L'emplacement du pays, au coeur de l'Europe, nécessite l'intégration du système ferroviaire polonais au réseau européen, de sorte que les initiatives visant à améliorer les 25 000 kilomètres de voies ferrées des Chemins de fer polonais (PKP) sont vitales pour donner un caractère international au réseau global de transport du pays.

Le réseau polonais est le troisième plus vaste en Europe, mais la qualité du matériel et du service restent bien inférieures à celle de l'Amérique du Nord et d'autres pays de l'UE. De fait, seulement 11 500 kilomètres des 25 000 kilomètres de voies ferrées sont électrifiés à l'heure actuelle et les analystes estiment qu'environ 60 à 80 % du matériel roulant de PKP sont désuets et doivent être remis en état ou modernisés. Les travaux de modernisation du lien Varsovie-Berlin, le circuit le plus achalandé et le plus profitable de la Pologne, sont en cours et font l'objet d'un prêt de 633 M$US de la BEI.

**C) CONTRAINTES**

Même si les produits de construction canadiens jouissent d'une grande popularité aux États-Unis et au Japon, l'Europe constitue un vaste marché à l'exportation qu'il reste à exploiter. Cependant, la faiblesse du marché de la construction européen, les obstacles économiques et réglementaires, de même qu'une concurrence accrue, se conjuguent pour éliminer des possibilités de croissance pour bon nombre de secteurs de l'industrie canadienne des services et des matériaux de construction. La principale contrainte visant le commerce entre le Canada et la Pologne en général, et dans le domaine de la construction en particulier, est la méconnaissance des Polonais face aux produits et services offerts par les entreprises canadiennes.

Malgré ces difficultés, certains segments du secteur des services et des matériaux de construction au Canada ont commencé à exporter avec succès vers l'Europe centrale et l'Europe de l'Est, surtout en Pologne et en Russie. Cependant, plusieurs obstacles se dressent devant les sociétés canadiennes qui cherchent à se tailler une place sur la marché polonais.

Les options de financement sont plus ouvertes qu'auparavant, et un nombre plus grand de Polonais sont en mesure de se procurer un prêt bancaire ou hypothécaire. Il leur reste néanmoins difficile de rembourser leur prêt à cause de leurs revenus trop faibles. En dépit de ces difficultés, le nombre de banques offrant des prêts hypothécaires au pays est passé de 4 en 1994 à plus de 20 en 1996.

Le financement restera le principal obstacle à la croissance dans tous les secteurs de la construction, mais les récentes mesures prises par le gouvernement en matière bancaire et financière portent à croire que la situation va s'améliorer. La mise en place d'un système hypothécaire concurrentiel et efficace accroîtra la demande de nouvelles constructions. Les prêteurs hypothécaires canadiens pourraient aussi envisager la Pologne comme marché. De surcroît, si l'investissement étranger continue de s'intensifier et que le marché de l'habitation reprend de la vigueur conformément aux prévisions, l'industrie polonaise de la construction affichera probablement une croissance notable.

Depuis 1994, les produits importés en Pologne à des fins de vente doivent satisfaire aux normes de qualité du pays et donc être soumis à un processus de vérification et d'agrément. Ce processus d'agrément et l'application du code du bâtiment créent des difficultés qui ne sont toutefois pas insurmontables. Idéalement, l'exportateur canadien se trouvera un bon partenaire polonais qui fera franchir à ses produits les étapes de ce double processus.

Il peut être ardu d'accéder au marché polonais pour plusieurs raisons, notamment la concurrence féroce que se livrent les entreprises européennes, asiatiques et nord-américaines dans bon nombre de secteurs de l'économie florissante de la Pologne. Les procédés d'importation, de production ou de vente d'un nouveau produit peuvent aussi être nébuleux, d'où encore une fois la nécessité d'avoir un bon partenaire polonais qui pourra expliquer et aplanir les difficultés. En outre, la Pologne ne possède pas de circuit de distribution bien développé pour les produits de construction. Quelques entreprises font leur apparition dans ce créneau, mais les débouchés demeurent nombreux.

**D) LA CONCURRENCE**

La Pologne est signataire de l'Accord de libre-échange d'Europe centrale avec la Hongrie, la République tchèque, la Slovénie et la République slovaque. Elle est aussi membre de l'Organisation mondiale du commerce (OMC). En outre, le pays a conclu un accord d'association avec l'Union européenne, première étape vers le statut de membre, et a signé l'Accord de libre-échange d'Europe de l'Est. Les échanges commerciaux de la Pologne se concluent à 60 % avec l'UE et le pays accuse un déficit commercial qui est presque entièrement imputable au commerce avec des pays membres de l'OCDE.

En raison de l'adhésion du pays à des organisations commerciales internationales, la concurrence étrangère sur le marché des services et des produits de construction est vive. De plus, la croissance du secteur découle de l'élimination des obstacles au commerce avec l'UE. Les produits de construction importés en Pologne proviennent surtout de l'Allemagne (28 %), de l'Italie (16 %), de la Belgique (7 %) et des États-Unis (7 %). Malgré la distance physique qui sépare le Canada du marché polonais et les inconvénients sur le plan de la distribution qu'engendre la régionalisation de l'économie polonaise, les matériaux de construction représentent une part importante et grandissante des exportations du Canada vers la Pologne (voir le tableau 2).

L'industrie intérieure de la construction est en plein essor, même si les entreprises de construction polonaises sont en général de petite taille et que peu d'entre elles sont en mesure de bâtir plus de une ou deux maisons à la fois. Certains entrepreneurs locaux se sont montrés réticents à adopter les habitudes de travail occidentales, en dépit d'une formation intensive portant sur les méthodes canadiennes. Cette résistance a désavantagé les promoteurs et les constructeurs de maisons industrialisées canadiens, parce que ceux-ci doivent souvent se fier à des sociétés locales pour obtenir de la main-d'oeuvre et des contrats, et même à l'occasion, pour assurer la supervision des travaux.

**1) Habitation**

Les firmes étrangères sont nombreuses sur le marché polonais de la construction résidentielle, qu'elles soient allemandes, suédoises, danoises, norvégiennes, lithuaniennes, françaises, autrichiennes, finlandaises, américaines, australiennes ou canadiennes. Toutes ces sociétés offrent une gamme diversifiée de produits et de technologies, dont la construction à ossature en bois, qui constitue une option de plus en plus répandue chez les promoteurs de la Pologne. De fait, les bâtiments industrialisés représentent la part du lion des volumes à l'exportation du Canada vers le territoire polonais; cependant, le Canada se heurte à une concurrence ferme de la part des Américains, des Italiens et des Scandinaves.

**2) Projets routiers**

Par suite de l'assouplissement relatif des règles régissant les marchés publics, la participation étrangère dans les projets CET de la Pologne est impressionnante :

- La société française Bouygues, qui possède de l'expérience dans des contrats CET en Hongrie, est apparemment un des favoris pour l'octroi du marché visant l'A4;
- Hochtief and Phillip Holzman, une des plus grandes entreprises allemandes de construction établies en Pologne, est également en bonne position pour remporter le marché concernant l'A4;
- GTMI de France -- qui participe aussi aux projets CET en Hongrie - dirige un consortium composé de John Laing (Royaume-Uni), de NCC (Suède) et de Straborg Bau (Allemagne), qui pourrait se voir adjuger le contrat de l'A4;
- Un consortium polonais sous la direction de Budimex a joint ses efforts à ceux de l'entreprise britannique Costain et à la firme allemande Walter Bau pour soumissionner l'autoroute A4, mais il est peu probable qu'il soit choisi. Le plus gros conglomérat de la construction en Pologne, Mostostal, est aussi peu susceptible de décrocher le marché.

**E) AVANTAGE CONCURRENTIEL**

Même si la Pologne présente d'immenses possibilités, le marché est volatil et sensible aux prix. Dans certains cas, le financement est limité et le marché hypothécaire est toujours en développement. L'Équipe sectorielle nationale des produits de la construction du Canada est d'avis que les efforts doivent porter essentiellement sur l'échange de savoir-faire technologique ou relié au code du bâtiment, sur les systèmes de financement hypothécaire, les publications techniques et le matériel promotionnel.

Les nouveaux exportateurs pourraient tirer des leçons utiles de l'expérience des promoteurs canadiens qui ont déjà mené à bien plusieurs projets d'habitation. Par exemple, les entreprises de construction de premier ordre ont

d'habitation. Par exemple, les entreprises de construction de premier ordre ont toutes noué des relations de travail avec des organismes de financement à crédit afin d'aider les acheteurs à obtenir un prêt hypothécaire. Ces promoteurs s'occupent aussi de toutes les procédures administratives au nom de leurs clients, notamment l'achat de terrains et les formalités entourant la propriété foncière.

Bon nombre de fournisseurs étrangers envisagent d'ouvrir des usines en Pologne afin de ne plus verser de droits de douane, qui sont plus élevés sur les produits canadiens que sur les produits semblables provenant de l'UE. À l'heure actuelle, il existe environ 12 000 fabricants de matériaux de construction en Pologne, dont la majorité emploient moins de 50 employés.

## F) PROJETS EN COURS OU PRÉVUS

Le tableau 5 énumère les appels d'offres qui viennent d'être lancés en Pologne et qui peuvent revêtir un intérêt particulier pour les firmes canadiennes intéressées par le secteur de la construction et de l'infrastructure des transports.

**Tableau 5. Appels d'offres en cours relativement à la construction et à l'infrastructure des transports en Pologne, 1998**

| Titre | Type de procédure | Autorité contractante | Date de publication |
|---|---|---|---|
| Poznań - construction de l'édifice d'enseignement et de recherche du Collegium Polonicum | Adjudication ouverte | Gouvernement central | 7 avril 1998 |
| Szczecin - construction de dispositifs anti-bruit | Adjudication ouverte | Gouvernement central | 17 mars 1998 |
| Szczecin - modernisation des routes | Adjudication ouverte | Gouvernement central | 10 [illegible] 1998 |
| Varsovie - travaux routiers | Adjudication restreinte | Gouvernement central | 12 mai 1998 |
| Wroclaw - modernisation des chaussées | Adjudication ouverte | Autre | 10 avril 1998 |
| Szczecin - restauration des viaducs | Adjudication ouverte | Gouvernement central | 5 mai 1998 |

Source : Tender Electronics Daily, 1998.

### 1) Transports

***Routes***

La vitalité du marché de la construction en Pologne découle directement des principaux programmes d'investissement qui ont ciblé la construction d'habitations, les routes, un gazoduc et la privatisation industrielle. Certains de ces programmes recevront un financement de la Banque mondiale, qui apporte son aide au développement du secteur de la construction. Le marché des matériaux et des services de construction devrait connaître une croissance substantielle par suite de la mise en oeuvre de ces programmes et des investissements afférents.

La privatisation constitue un autre phénomène crucial dans le paysage politique polonais qui aura des retombées directes sur l'infrastructure des transports du pays. Jusqu'en 1997, le réseau routier relevait du Trésor d'État et était administré à la fois par le gouvernement fédéral et par les municipalités.

é é à é é é

En raison des crédits budgétaires moins généreux affectés à l'expansion de l'infrastructure, le gouvernement a permis à de nouvelles entités (détenues par l'État ou par des intérêts privés) d'assumer la responsabilité du réseau routier et du développement de l'infrastructure des transports de la Pologne. De plus, il a établi les bases juridiques et administratives grâce auxquelles les nouveaux venus peuvent participer à l'amélioration et à l'aménagement des routes du pays.

Le gouvernement a adopté par exemple le Programme routier national (PRN) afin de répondre à la demande sur le plan de l'infrastructure en établissant un nouveau réseau de routes à péage qui compléterait les circuits de transport déjà existants. Le PRN suppose la construction d'environ 2 500 kilomètres d'autoroutes en Pologne au cours des 15 prochaines années, pour un coût total estimatif de 8 milliards de dollars américains. Ce programme, approuvé par le parlement polonais en 1994, prévoit la construction de quatre autoroutes qui canaliseront le trafic entre l'Ouest et l'Est de l'Europe, rattachant finalement le littoral de la mer Baltique aux frontières sud du pays. Chaque tronçon de l'autoroute sera construit par des entrepreneurs de premier choix.

En octobre 1997, la Banque mondiale a approuvé un prêt de 300 M$US à la Pologne afin d'appuyer le projet Routes II, qui accélérera la modernisation du secteur routier de la Pologne et améliorera les politiques en matière d'environnement et de sécurité routière élaborées par le gouvernement. On réparera également les dommages causés par les inondations et on intégrera encore davantage les réseaux de transport de la Pologne à ceux de l'Europe.

***Voies ferrées***

Le projet de modernisation des voies ferrées polonaises nécessite la remise en état de la principale ligne qui s'étend de Varsovie jusqu'à Kunowice, à la frontière allemande. L'État doit acheter du matériel de remise à neuf des voies, des cables et de l'équipement de signalisation, des câbles d'alimentation, des pièces en acier pour les branchements standard, ainsi que du matériel de détection des roues chaudes et des méplats. La BERD a accepté de contribuer 60 millions de dollars américains, alors que d'autres organismes internationaux fourniront un financement de 275 M$US. Le financement cumulé à ce jour totalise juste un peu plus de la moitié du coût estimatif de 580 M$US; il reste à obtenir l'autre moitié.

## G) ACCÈS AU MARCHÉ

### 1) Stratégie d'entrée sur le marché

Étant donné que les réseaux nationaux de distribution et de vente au détail sont sous-développés en Pologne, la première étape dans la vente de services et de matériaux construction consiste à découvrir un distributeur fiable. En Pologne, ce terme désigne divers grossistes, représentants des fabricants, agents ou vendeurs à commission. Nombre d'entre eux évoluent dans un secteur particulier ou bien sont agents exclusifs pour un produit spécifique. Les entreprises de construction de petite ou moyenne envergure peuvent s'avérer d'excellents agents, car elles peuvent être la fois consommateurs et promoteurs de produits dans le secteur des services et des matériaux de construction.

Les coentreprises se sont aussi révélées fructueuses pour nombre de sociétés occidentales en Pologne, puisque elles créent une symbiose entre la firme étrangère et son affiliée en Pologne. Par exemple, elles donnent aux Polonais

é è é
l'accès aux technologies de pointe et aux capitaux tout en procurant aux Canadiens une ouverture sur le milieu des affaires polonais, les réseaux de contacts et les marchés possibles.

Malgré les immenses débouchés offerts par le marché polonais des services et des matériaux de construction, les entrepreneurs doivent prendre conscience des risques; le plus notable tient au manque de transparence occasionnel de certains cadres commerciaux, juridiques et réglementaires. Cependant, les sociétés canadiennes peuvent surmonter ces problèmes au moyen d'une collaboration étroite avec des experts du milieu des affaires en Pologne. Nombreuses sont les firmes internationales de services commerciaux et de consultation qui offrent des services d'évaluation des risques, réalisent des études de marché et donnent des conseils juridiques aux exportateurs canadiens.

**2) Distributeurs et agents**

En Pologne, le terme « distributeur » peut désigner souvent n'importe quel genre de représentant polonais qui vend un produit à titre de grossiste, de représentant du fabricant ou d'agent. Un distributeur polonais peut jouer un ou plusieurs de ces rôles, ou encore agir à titre d'importateur ou de distributeur principal d'un produit au pays. Les entreprises étrangères qui recherchent un distributeur polonais devraient privilégier ceux qui possèdent de l'expérience, des connaissances et des contacts solides avec les circuits de distributions de produits semblables.

De petites firmes polonaises ont de plus en plus tendance à jouer le rôle de détaillants et de distributeurs, étant donné leur participation accrue aux activités d'importation et de prise en charge des produits. Les réseaux de distribution vont aussi s'étendre et devenir plus complexes au fur et à mesure que la privatisation se poursuit.

3) Tarifs et réglementation

La Pologne a adopté un système tarifaire harmonisé par suite de la ratification du code d'évaluation douanière du GATT en 1989. Le code douanier du pays prescrit à l'heure actuelle différents taux qui dépendent du point d'expédition. L'accord d'association conclu avec l'UE et l'adhésion du pays à l'Accord de libre-échange de l'Europe centrale prévoient un traitement préférentiel dont ne peut se prévaloir le Canada.

Le Comité polonais de normalisation (PKN) est l'organisme central chargé de veiller à l'application de normes uniformes à une large gamme de produits. Par le truchement de ses ministères, le gouvernement polonais détermine laquelle de ces normes (qui portent le préfixe PN) est obligatoire. Les normes de produits conçues par des associations industrielles (préfixe BN) ne sont valides que pour les spécialistes de cette industrie. Les normes gouvernementales et industrielles sont applicables à l'échelle nationale, sont répertoriées dans une publication nationale et sont disponibles à la bibliothèque centrale du PKN.

Aucune norme n'a été créée pour la plupart des nouveaux produits de construction dans le marché polonais, mais tout produit doit quand même être accompagné de documents attestant qu'il est conforme aux normes en vigueur. Les produits sont donc soumis à une approbation technique, et l'exportateur devra produire des documents délivrés par l'institut de recherche et développement désigné.

Les vérifications de conformité aux normes relèvent de l'Institut de la technologie du bâtiment (ITB) pour ce qui concerne la vaste majorité de matériaux de construction en Pologne. Situé à Varsovie, l'Institut participe à l'agrément des bardages, des bardeaux de toit, des briques et de nombreux autres produits.

Plusieurs produits qui ont été agréés en vertu des normes PN ou BN, ou qui y sont assujettis, doivent quand même recevoir un certificat de sécurité B. Les exportateurs sont alors tenus de se conformer à des normes réglementaires pour se voir décerner ce certificat délivré par le Centre polonais de vérification et d'agrément (PCBC) et de se soumettre à un processus d'agrément strict. En raison du besoin d'obtenir un certificat B distinct, les exportations canadiennes qui respectent par ailleurs les normes internationales (ISO ou CE) ne seront pas nécessairement approuvées par les autorités polonaises, mais un refus peut faire l'objet d'un appel fondé sur des motifs techniques.

Par ailleurs, même si les nouveaux règlements exigent l'obtention d'un agrément pour bon nombre de produits, les instituts chargés de l'application sont débordés et ne peuvent respecter les échéances dans bien des cas. S'il désire respecter une échéance de même que ses engagements envers ses distributeurs et agents, l'exportateur doit donc tenir compte du long processus d'agrément et de ses répercussions sur les calendriers de mise en marché en Pologne. Plusieurs sociétés étrangères se sont plaintes aussi de la pénurie de pièces de rechange, des informations vagues sur les frais élevés de vérification, ainsi que de l'obligation de laisser leur produit au laboratoire pour la totalité du processus, qui doit en plus nécessairement se dérouler en Pologne.

Il ne faut pas oublier par ailleurs diverses dispositions législatives qui viennent d'être mises en oeuvre :

- La Loi sur le bâtiment -- elle vise à rationaliser les procédés réglementaires de construction, à réduire le travail au noir dans le secteur et à mettre en application des normes techniques régissant le bâtiment;
- La Loi sur l'aménagement du territoire -- le législateur rationalise les procédures d'affectation des terrains à bâtir;
- La Loi sur la propriété -- elle clarifie la politique en ce qui concerne le propriété privée ou publique des habitations et introduit le concept de la responsabilité du propriétaire à l'égard des frais d'entretien de leurs biens;
- La Loi sur les subsides de location et d'habitation -- elle réforme les loyers et les subventions locatives destinées aux familles à faible revenu, alourdit les sanctions contre les locataires illégaux et modifie les procédures d'éviction.

D'autres lois à l'étude concernent les mesures encourageant la construction de logements abordables, la constitution d'un réseau de sociétés régionales de construction chargées d'administrer des régimes d'épargne-logement et la rénovation et la modernisation des grands ensembles d'habitation. La mise en oeuvre de ces règlements en matière d'habitation incombe à chacune des 2 500 municipalités de Pologne.

Les exportateurs doivent se rappeler que tout travail de construction, de modification ou de démolition d'immeubles résidentiels nécessite un permis de construction délivré par le service de l'architecture de la municipalité. Ce service peut également rédiger un avis sur la conformité au zonage de la structure proposée ou existante, ce qui peut permettre au promoteur de

structure proposée ou existante, ce qui peut permettre au promoteur de commencer la construction avant que tous les documents ne soient déposés.

Si une entreprise canadienne souhaite acquérir des terrains à des fins d'aménagement (commercial ou industriel), elle doit obtenir la permission du ministère de l'Intérieur et de l'Administration (Ministerstwo Spraw Wewnetrznych i Administracji). Les décisions défavorables peuvent être portées en appel devant la Cour administrative (Sd Administracyjny). Pour acheter des biens immeubles en Pologne, l'investisseur étranger doit aussi être autorisé à faire des affaires au pays (condition que remplit automatiquement toute entreprise enregistrée) et justifier son besoin d'acquérir les biens en question.

**4) Marchés publics**

La Loi sur les marchés publics de la Pologne, en vigueur depuis janvier 1995 (janvier 1996 dans le cas des administrations locales ou *Gmina*) s'applique à la plupart des acquisitions dans le domaine de la construction faites par des organismes gouvernementaux, y compris les administrations locales, les fondations, les associations et les coopératives.

L'annonce officielle est obligatoire pour les contrats excédant 20 000 écus (environ 25 000 $US); les documents d'appel d'offres doivent contenir les spécifications, les critères de sélection de même que les conditions du contrat. L'appel d'offres illimité est la seule solution pour les exportateurs, car toutes les autres procédures sont restreintes.

Les soumissions sont ouvertes publiquement, et peuvent y assister tous ceux qui sont juridiquement, techniquement et financièrement en mesure d'exécuter le contrat, y compris les entreprises étrangères. Toutefois, deux éléments de préférence nationale privilégient les soumissionnaires polonais dans la politique de marchés publics : en premier lieu, tous les produits et services fournis doivent posséder obligatoirement un contenu polonais de 50 % (dans la construction, cela signifie 50 % des matériaux et de la main-d'oeuvre). En outre, les soumissionnaires polonais bénéficient d'une marge possible de 20 % sur les prix. Selon les règlements d'application, une société à participation étrangère constituée sous le régime de la Loi sur les coentreprises de juin 1991 peut recevoir le statut d'entreprise polonaise en vertu des dispositions sur les marchés publics. Il existe également un processus de contestation et d'appel lorsqu'une partie estime que l'adjudication n'a pas été équitable.

Le Bulletin des marchés publics *(Biuletyn Zomowien Publicnych)* est actuellement publié deux fois par semaine. On peut s'abonner en communiquant avec Wydzial Wydawnectw I Poligrafi Gospodarstwo Pomocniecznie Urzendu Rady Ministrow, ul. Powsina 69/71, 09-903 Varsovie, Pologne.

**H) RENSEIGNEMENTS UTILES**

**1) Activités promotionnelles**

La Pologne accueille chaque année près de 50 événements commerciaux où sont présentés des matériaux et des technologies de construction. Bon nombre d'entre eux ont vu le jour tout récemment et, malgré leur titre « international », ils n'attireront qu'une ou deux sociétés étrangères. Les deux premiers ci-dessous sont d'importants événements annuels qui offrent aux firmes canadiennes des possibilités intéressantes de promotion de leurs produits.

| Événement | Organisateur |
|---|---|
| **BUDMA [Foire internationale de la construction]**<br>Du 26 au 29 janvier 1999<br>Présentation d'un large éventail de groupes de produits, y compris les installations et les matériaux sanitaires, les portes, fenêtres et barrières, les matériaux de couverture et d'isolation, l'outillage et la machinerie, les produits chimiques industriels, les matériaux de construction et les carreaux de céramique, les bâtiments, les produits du bâtiment et toute forme de construction spécialisée. | **Foire internationale de Poznań**<br>ul. Golgowska 14<br>60-734 Poznań, Pologne<br>Tél. : (48-61) 869-2592<br>Téléc. : (48-61) 866-5827<br>http://www.mtp.com.pl/en/menu.htm<br><br>*Contact en Amérique du Nord :*<br>**John Cash, président**<br>JC Exhibitions, Inc.<br>14652 Quail Trail Circle<br>Orlando (Floride) 32837<br>Tél./téléc. : (407) 857-6450<br>CÉ : jcexh@BTInternet.com |
| **Housebuilding**<br>Foire internationale de la construction d'habitations et de l'aménagement intérieur<br>Du 22 au 25 septembre 1999 | **Foire internationale de Gdańsk**<br>ul. Beniowskiego 5<br>80-382 Gdańsk, Pologne<br>Tél. : (48-58) 552-3600; 554-9200<br>Téléc. : (48-58) 522-2168<br>http://www.mtgsa.com.pl/ |
| **BUDEXPO - Stala Wystawa**<br>(Exposition permanente sur la construction) | **Budownictwa Warsaw**<br>ul. Bartycka 26<br>Varsovie, Pologne<br>Tél. : (48-22) 41-29-92; 40-32-50<br>Téléc. : (48-22) 40-42-28<br><br>*À Wroclaw :*<br>**Budownictwa Wroclaw**<br>54-613<br>ul. Krzemieniecka 60a<br>Wroclaw, Pologne<br>Tél. : (48-71) 57-47-16<br>Téléc. : (48-71) 57-42-15 |
| Roads & Traffic Poland<br>[Routes et trafic routier en Pologne]<br>du 6 au 8 octobre 1999 | Miedzynarodowe Targi-Polska Sp.zo.o.<br>ul. Koszykowa 24/12<br>00-553 Varsovie, Pologne<br>Tél. : (48-22) 622-3179, 622-3180<br>Téléc. : (48-22) 622-3176, 622-5789 |

## 2) Principaux contacts, sources et représentants

### Contacts au sein de l'administration canadienne

**Ambassade du Canada**
ul. Jana Matejki 1/5
00-481 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 629-8051
Téléc. : (48-22) 622-9803

**Ministère des Affaires étrangères et du Commerce international**
Direction de l'Europe centrale (REC)
125, promenade Sussex
Ottawa (Ontario) K1A 0G2
Contact : Dan Mirkich
Tél. : (613) 992-1449
Téléc. : (613) 995-8756

**Équipe sectorielle nationale des produits de la construction**
235, rue Queen
Ottawa (Ontario) K1A OH5
Tél. : (613) 952-7195
Téléc. : (613) 952-8384

éé

### Métaux et produits minéraux

**Industrie Canada**
Direction générale de la transformation des métaux et des minéraux
235, rue Queen
Ottawa (Ontario) K1A 0H5
Tél. : (613) 954-3381
Téléc. : (613) 954-3079

### Produits du bois

**Industrie Canada**
Direction générale des industries forestières et des matériaux de construction
235, rue Queen
Ottawa (Ontario) K1A 0H5
Tél. : (613) 954-3037
Téléc. : (613) 941-8084

**Ministère des Affaires étrangères et du Commerce international**
Direction de l'appui aux marchés d'Équipe Canada (TCM)
125, promenade Sussex
Ottawa (Ontario) K1A 0G2
Contact : Clem Srour
Tél. : (613) 996-0684
Téléc. : (613) 943-1103

**Ressources naturelles Canada**
Programmes du secteur résidentiel, de la réglementation et de l'information
580, rue Booth
Ottawa (Ontario) K1A 0E4
Tél. : (613) 996-7512
Téléc. : (613) 943-1590

**Conseil national de recherches du Canada**
Centre canadien des matériaux de construction
Édifice M-24, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Tél. : (613) 993-6189
Téléc. : (613) 952-0268

### Sources d'information commerciale au Canada

**Société pour l'expansion des exportations (SEE)**
151, rue O'Connor
Ottawa (Ontario) K1A 1K3
Tél. : (613) 598-2500
Téléc. : (613) 237-2690
Internet : http://www.edc.ca/
CÉ : export@edc4.edc.ca

**Alliance des manufacturiers et exportateurs du Canada**
75, boulevard International, 4e étage
Toronto (Ontario) M9W 6L9
Tél. : (416) 798-8000
Téléc. : (416) 798-8050
Internet : http://www.the-alliance.org/
CÉ : national@the-alliance.com

**Corporation commerciale canadienne (CCC)**
50, rue O'Connor, 11e étage
Ottawa (Ontario) K1A 0S6
Tél. : (613) 996-0034
Téléc. : (613) 995-2121
Internet : http://www.ccc.ca/
CÉ : info@ccc.ca\

**Bureaux du gouvernement polonais au Canada**

**Ambassade de Pologne**
443, avenue Daly
Ottawa (Ontario) K1N 6H3
Tél. : (613) 789-0468
Téléc. : (613) 798-1218

**Consulat général de Pologne**
2603, boulevard Lakeshore Ouest
Toronto (Ontario) M8V 1G5
Tél. : (416) 252-5471
Téléc. : (416) 252-0509

**Délégué commercial**
3300, rue Bloor Ouest, bureau 2860
Etobicoke (Ontario) M8X 2W8
Tél. : (416) 233-6571
Téléc. : (416) 233-9578

**Consulat général de Pologne**
1500, avenue des Pins Ouest
Montréal (Québec) H3G 2C8
Tél. : (514) 937-9481
Téléc. : (514) 937-7271

**Vice-consul et délégué commercial de Pologne**
3501, avenue du Musée
Montréal (Québec) H3G 2C8
Tél. : (514) 282-1732
Téléc. : (514) 282-1784

**Consulat général de Pologne**
1177 West Hastings Street, Suite 1600
Vancouver (Colombie-Britannique) V6E 2K3
Tél. : (604) 688-3530
Téléc. : (604) 688-2537

**Organismes délivrant des certificats techniques en Pologne**

**Centre de recherche et développement dans le domaine de la construction METALPLAST**
ul. S. Chudoby 12
61-819 Poznań, Pologne
Tél. : (48-61) 814-07-02; 857-7295

**Organismes polonais de soutien des importateurs d'habitations**

**Panstwowy Zaklad Higieny (PZH)**
**Zaklad Higieny Komunalnej**
(Service d'hygiène urbaine)
ul. Chocimska 24
Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 49-40-51
Téléc. : (48-22) 49-35-13

**Ministère de l'Économie de la Pologne**
Pl. Trzech Krzyz 5
00-950 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 693-5000
Téléc. : (48-22) 629-5201

**Ministère de l'Intérieur et de l'Administration de la Pologne**
(Ministerstwo Spraw Wewnetrznych i Administracji)
ulica Batorego 5

ulica Batorego 5
02-591 Varsovie
Tél. : (48-22) 621-0251
Téléc. : (48-22) 497-494

**Office polonais de l'investissement étranger**
Aleja Roz 2
00-559 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 629-57-17; 621-0623
Téléc. : (48-22) 621-8427

**Ministère de l'Habitation et de l'Urbanisme**
(Centralny Urzd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast)
Slawomir Najnigier, président
ul. Wspolna 2/4
00-926 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 661-8111
Téléc. : (48-22) 629-5389

**Centre de recherche et développement dans le domaine des installations électriques et du matériel de construction**
**ELEKTROMONTAZ**
ul. Obrezezna 3
02-695 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 843-09-33; 843-0231
Téléc. : (48-22) 847-2651

**Institut de la technologie de la construction**
(Instytut Techniki Budowlanej)
ul. Filtrowa 1
00-950 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 825-04-71
Téléc. : (48-22) 825-13-13; 825-7730

**Centre polonais de vérification et d'agrément**
(Polskie Centrum Badan i Certifikacji)
ul. Kobucka 23a
02-699 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 647-0742
Téléc. : (48-22) 647-1222

**Centre de recherche et développement pour l'expansion de l'industrie de l'isolation**
(Centralny Osrodek Badawczo-Rozwojowy Przemyslu Izolacji Budowlanych)
ul. Korfantego 193
40-153 Katowice, Pologne
Tél./téléc. : (48-32) 58-35-53; 58-05-72; 58-13-73

**Centre de recherche et développement de la technologie de l'installation**
(Centralny Osrodek Badawczo-Rozwojowy Technologii Instalacji -- COBRITI)
ul. Ksawerow 21
02-656 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 843-14-71
Téléc. : (48-22) 843-71-65

**Projet de modernisation du réseau ferroviaire polonais**

**PKP CBZIS "FERPOL"**
Andrzej Biasiak
ul. Grojecka 17
00-973 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 822-14-30; 822-5835
Téléc. : (48-22) 822-26-28

**Transport ferroviaire et routier**

**Office de construction et d'exploitation des autoroutes**
(Agencja Budowy I Eksploatacji Autostrad)
Dr. Pawel Urbanik, President
ul. Chalubinskiego 4/6
00-928 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 824-43-65; 620-7053
Téléc. : (48-22) 830-05-84

**Chambres de commerce et associations commerciales**

**Chambre nationale de la construction**
ul. Wierzbowa 9/11
00-094 Varsovie, Pologne
Tél./téléc. : (48-22) 827-39-24; 827-1177
Téléc. : (48-22) 827-0631

**Chambre de commerce polonaise de l'industrie de la construction**

ul. Wspolna 2
00-926 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 628-3528; 661-8377

**Banques commerciales et institutions financières**

**Bank Polska Kasa Opieki, SA**
(PeKaO SA)
ul. traugutta 7/9
00-950 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 656-0780
Téléc. : (48-22) 656-0453

**Bank Handlowy w Warszawie SA**
ul. Chalubinskiego 8
00-950 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 630-8625
Téléc. : (48-22) 630-8609

**Bureaux des banques multilatérales de développement en Pologne**

Banque européenne pour la reconstruction et le développement
Lim Centre, Al. Jerozolimskie 65-79
15th Floor, Room 1510
00-697 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 630-7275
Téléc. : (48-22) 630-6551

**Chambre de commerce de Pologne**
ul. Trebacka 4
00-950 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 26-02-21; 630-9600
Téléc. : (48-22) 27-46-73; 827-4673

**Chambre de commerce de la petite entreprise**
ul. Smocza 27
01-048 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 838-0172
Téléc. : (48-22) 838-3553

**Club des centres d'affaires**
Palac Lubomirskich
Plac Zelaznej Bramy 2
00-136 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 625-3037
Téléc. : (48-22) 621-8420

**Powszechny Bank Gospodarczy SA**

**Powszechny Bank Gospodarczy SA**
Al. J. Pilsudskiego 12
90-950 odz, Pologne
Tél. : (48-42) 636-1470; 636-6244
Téléc. : (48-22) 636-7772

**Bank Slaski SA**
ul. Warszawska 14
40-950 Katowice, Pologne
Tél. : (48-32) 253-7281
Téléc. : (48-32) 253-7364

**Powszechna Kasa Osczednosci Bank Panstwowy**
(PKO BP -- Banque d'État)
Plac Bankowy 2
00-950 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 635-1784
Téléc. : (48-22) 635-2500

**Société financière internationale**
ul. E. Plater 28
00-699 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 630-3444
Téléc. : (48-22) 630-6445

**Banque mondiale**
Édifice Intraco, 17e étage
Stawki 2
00-193 Varsovie, Pologne
Tél. : (48-22) 635-0553
Téléc. : (48-22) 635-9857

**3) Autres publications**

Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), *Série Occasions d'exportation dans le domaine de l'habitation -- Pologne*, 1997.

Gutkowski, Richard M. et Jan Kmita, *Transportation Infrastructure: Environmental Challenges in Poland and Neighboring Countries*, New York, Springer Verlag, 1996.

Office polonais de l'investissement étranger (PAIZ), *The Polish Construction Industry*, 1996.

Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), *Poland -- 1997-1998 Annual Review*, avril 1998.

Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), *Poland -- 1997-1998 Annual Review, Second Draft Economic Survey*, mai 1998.

Oxford Analytica, *Poland: Infrastructure Development*, 1995.

Oxford Analytica, *Poland: Fundamental Facts, Figures and Regulations*, mars 1997.

Nations unies, *Country Profiles on the Housing Sector: Poland*, Genève, 1998.

**4) Sources en ligne**

**Page d'accueil de la Pologne**
http://poland.pl/

**Information de l'Ambassade : Guide pour les investisseurs**

http://www.polishworld.com/polemb/english/business/

**Archives Donosy**

http://info.fuw.edu.pl/donosy-english/

**Business Polska**

http://www.polska.net/

Guides commerciaux du ministère américain du Commerce

http://www.state.gov/www/about_state/business/com_guides/index.html

**Industrie Canada (Strategis)**

http://strategis.ic.gc.ca/

The Warsaw Voice

http://www.warsawvoice.com.pl/

Central Europe Online

http://www.centraleurope.com/

Banques de Pologne

http://www.inter.com.pl/Warsaw/index_[illegible]

Office central de la statistique de la Pologne

http://www.stat.gov.pl/

Statistique Canada (Commerce)

http://www.statcan.ca/trade/htdocs/index.htm

**Tradeport**

http://www.tradeport.org/ts/countries/poland/

**Banque mondiale - Aperçu des pays**

http://www.worldbank.org/html/schools/regions/eca/poland.htm

**Warsaw Business Journal**

http://www.ceebiz.com/

Ministère des Affaires étrangères et du Commerce international

http://www.dfait-maeci.gc.ca/

InfoExport

http://www.infoexport.gc.ca/

Agence canadienne de développement international -- Canadian International Development Agency (ACDI-CIDA)

http://www.acdi-cida.gc.ca/europe-f.htm

Trade Show Central

http://www.tscentral.com/

Date de modification : 2000 08 03 Avis importants